

STATUTS SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ATTRIBUTION 2 M IMMO

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1. Monsieur Mickaël Marius Marceau Eugène **MOUT**, informaticien, et Madame Anaïs Claude **MARTIN**, Professeur des écoles, demeurant ensemble à AUBAGNE (13400) 11 Bis chemin du petit pin vert.

Monsieur est né à ECHIROLLES (38130) le 28 juillet 1983, Madame est née à AUBAGNE (13400) le 20 janvier 1980.

Mariés à la mairie d'AUBAGNE (13400) le 9 juillet 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître FRICKER, notaire à AUBAGNE (13400), le 16 mai 2005.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française. Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2. Monsieur Thierry Jean-Marie **MARTIN**, Chargé d'affaires, et Madame Julia Marie Armance **DUBUS**, employée de banque, demeurant ensemble à MARSEILLE 11ÈME ARRONDISSEMENT (13011) 6 boulevard des Libérateurs.

Monsieur est né à AUBAGNE (13400) le 22 octobre 1984, Madame est née à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008) le 6 octobre 1989.

Mariés à la mairie d'AUBAGNE (13400) le 6 septembre 2014 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française. Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Mickaël MOUT et Madame Anaïs MARTIN, sont présents à l'acte.
- Monsieur Thierry MARTIN et Madame Julia DUBUS, sont présents à l'acte.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.
- Ne pas tomber sous le coup des articles L. 241-3 et L. 241-4 du Code de la construction et de l'habitation

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Mickaël MOUT et Madame Anaïs MARTIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Bodacc

Concernant Monsieur Thierry MARTIN et Madame Julia DUBUS

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Bodacc

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Lesquels, ont établi ainsi qu'il suit, les statuts d'une société civile immobilière d'attribution qu'ils conviennent par les présentes de constituer.

TITRE PREMIER - FORME. OBJET. DÉNOMINATION. SIÈGE. DURÉE.

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 particulière qui sera régie par les articles L. 212-1 à L. 212-13 à R. 212-1 à R. 212-16 du Code de la construction et de l'habitation, les articles 1832 et suivants du Code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les

présents statuts et leurs modificatifs.

Cette société se prévautra des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

Article 2 : Objet

La société a pour objet :

* L'acquisition d'un terrain à bâtir, sis à AUBAGNE (13400), Quartier La Perussonne Ouest d'une superficie de 790 m², figurant au cadastre rénové de ladite ville, préfixe section DH sous le numéro 905, ainsi que de tous terrains contigus ou annexes et de tous droits susceptibles de constituer des accessoires du terrain;

* La construction, et l'aménagement sur ce terrain de deux maisons qui seront à usage d'habitation au sens des articles L. 212-10 et L. 242-1 du Code de la construction et de l'habitation et de toutes annexes ou dépendances.

Ledit immeuble devant comprendre deux maisons élevées d'un étage sur rez-de-chaussée, l'une de type 3 d'une surface de plancher d'environ 90m² avec un garage de 20m², et l'autre de type 5 d'une surface de plancher d'environ 135m², avec un garage de 20m².

* La division de l'immeuble en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

* La gestion et l'entretien du dit immeuble ainsi divisé.

* L'obtention de toutes ouvertures de crédit et prêts.

* Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 212-1 et R. 212-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : Dénomination

La société prend la dénomination suivante : **"2M IMMO"**.

Tous les actes, documents ou correspondances émanant de la société et destinés aux tiers doivent contenir l'indication de la dénomination sociale, suivie de la mention « Société civile », de l'indication du capital social, ainsi que du siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés et du numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

Article 4 : Siège social

Le siège de la société est fixé à **AUBAGNE (13400), 977 Chemin de La Perussonne**, lieu où la société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 5 : Durée

La durée de la société est fixée à 99 années, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue par les présents statuts.

Ce point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

TITRE II- APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS D'INTÉRÊTS

Article 6 : Apports

Les associés font à la société des apports suivants en numéraire, savoir :

1. Monsieur Mickaël MOUT et Madame Anaïs MARTIN, ensemble.

La somme de MILLE CENT VINGT EUROS (1120,00 EUR) provenant de fonds indivis entre eux à concurrence de moitié chacun.

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial.

2. Monsieur Thierry MARTIN et Madame Julia DUBUS, ensemble.

La somme de HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (880,00 EUR) provenant de fonds communs.

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour, conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial.

Article 7 : Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 euros)**, montant des apports ci-dessus effectués.

Il est divisé en 2000 parts sociales de 1,00 euros chacune, numérotées de 1 à 2000 et attribuées aux associés proportionnellement au montant de leurs apports respectifs, savoir :

1. A Monsieur **Mickaël MOUT** et Madame **Anaïs MARTIN**, ensemble indivisément à concurrence de **1120 parts numérotées de 1 à 1120**, en rémunération de leur apport en numéraire
1120 parts

2. À Monsieur **Thierry MARTIN** et Madame **Julia DUBUS**, ensemble, à concurrence de **880 parts numérotées de 1121 à 2000**, en rémunération de leur apport en numéraire
880 parts

Total égal au nombre de parts.....2 000 parts

Représentant le capital social :DEUX MILLE EUROS (2000,00 EUR).

Article 8 : Augmentation et réduction de capital

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale, mais seulement par l'élévation du taux nominal de chacune des parts existantes.

Il ne peut être créé de parts nouvelles qu'en cas d'addition de constructions, avec parties privatives nouvelles.

L'assemblée générale fixe les conditions de cette augmentation de capital et s'il y a lieu, celle de l'émission de nouvelles parts.

Le capital social peut être réduit dans les mêmes conditions en cas de réduction des constructions avec suppression de parties privatives, outre ce qui est dit ci-après à l'article 34.

Article 9 : Parts sociales

1° Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, des actes modificatifs de ces derniers et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, est délivré à chacun des associés, à ses frais.

2° Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis d'une même part sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés; à défaut de notification par acte extra-judiciaire à la société de la désignation de ce représentant, l'usufruitier est réputé jouer seul ce rôle vis-à-vis de la société ; toutefois, en cas de vote sur une modification à apporter aux statuts, le concours du nu-proprétaire est indispensable.

3° Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des associés prises régulièrement.

Article 10 : libération des parts

Chaque associé doit verser à la société les sommes dont il fait apport et effectuer ainsi la libération des parts à lui attribuées dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la gérance sous pli recommandé avec accusé de réception.

Les parts doivent être libérées en numéraire.

Elles peuvent également être libérées par compensation avec toutes sommes qui peuvent être dues aux associés par la société.

Il en est de même en cas d'augmentation du capital, soit par élévation de la valeur nominale des parts, soit par création de parts nouvelles.

À défaut de paiement des versements exigibles aux époques fixées par la gérance et quinze jours après l'accusé de réception d'une lettre recommandée restée sans effet, l'intérêt est dû pour chaque jour de retard, au taux des avances sur titres de la Banque de France et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice.

Article 11 : Constitution des groupes de parts - Affectation aux lots

Il est dressé ci-dessous un tableau établissant la composition des groupes de parts et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division.

Les parts sont réparties en deux (2) groupes indivisibles numérotés de 1 et 2.

À chacun de ces groupes est affecté un lot de l'état descriptif de division de l'immeuble que la société a pour objet de construire.

Le nombre des parts composant chaque groupe est fixé proportionnellement à la valeur du lot auquel ce dernier donne vocation par rapport à la valeur de l'ensemble des lots appréciée au

jour de l'établissement des groupes de parts, en fonction de leur consistance, leur superficie, leur situation et leurs possibilités d'utilisation ; ces critères doivent être respectés lors de la création de groupes de parts ou de changement dans leur composition.

Les groupes de parts sont, en principe, indivisibles. Leur composition ne saurait être remaniée qu'à la suite d'une modification des plans de construction de l'immeuble, de la division d'un lot ou du rattachement à un local d'une partie d'un local contigu.

En cas d'addition de constructions avec parties privatives nouvelles, les parts créées, conformément à l'article 8 ci-dessus, seront constituées en groupes de parts nouveaux, auxquels seront affectés les lots supplémentaires créés.

Toute réduction de constructions avec suppression de parties privatives entraînera, en même temps que la réduction du capital prévue à l'article 8 ci-dessus, l'annulation des groupes de parts auxquels étaient affectés les lots supprimés.

Toute modification de l'état descriptif de division, de la composition des groupes de parts et de leur affectation aux lots doit être adoptée par l'assemblée générale extraordinaire des associés et recueillir l'accord de tous les associés concernés par la modification.

Toutefois, il peut être procédé, avec le seul accord des associés concernés et de la gérance, à la modification des groupes de parts et de l'état descriptif de division entraînée, savoir :

1° Par la division d'un lot; dans ce cas, les parts d'intérêt constituant le groupe correspondant sont réparties en autant de groupes qu'il y a de nouveaux lots créés;

2° Par l'adjonction à un local d'une partie retranchée à un local contigu ; dans ce cas, les parts prélevées sur un groupe sont obligatoirement ajoutées à l'autre, de telle manière qu'il n'en résulte aucune modification dans la composition des groupes de parts appartenant aux autres associés ; ce changement entraîne la constitution de deux nouveaux groupes ; de plus, il nécessite une cession de parts, lorsque les groupes concernés n'appartiennent pas au même associé.

ASSOCIES	NUMERO DE GROUPE DE PARTS	Parts	LOTS Y AFFECTES
Monsieur et Madame Mickaël MOUT agissant indivisément entre eux	1	Parts 1 à 1 120	Villa de type 5 d'une surface de plancher d'environ 135m ² avec garage d'environ 20m ² et terrain situé à l'est d'une superficie approximative de 446 m ² .
Monsieur et Madame Thierry MARTIN agissant pour le compte de leur communauté	2	Parts 1 121 à 2000	Villa de type 3 d'une surface de plancher d'environ 90m ² avec garage d'environ 20m ² et terrain situé à l'ouest d'une superficie approximative de 344 m ² .

Article 12 : Droit des groupes de parts

La propriété d'un groupe de parts sociales confère à son propriétaire :

1° Le droit de se faire attribuer la pleine propriété des fractions d'immeubles divisés et indivisibles composant le lot affecté à ce groupe ; cette attribution pourra avoir lieu lors de la dissolution de la société ou en cas de retrait anticipé, comme il est dit ci-après, au titre VIII.

2° Jusqu'à cette attribution, le droit à la jouissance des dites fractions d'immeubles ; cette jouissance s'exercera conformément aux règles posées par le règlement prévu à l'article 16.

Indépendamment des droits leur appartenant au titre des attributions, les droits des associés dans la société sont à proportion de leurs parts dans le capital social.

Etat descriptif de division - Règlement

L'état descriptif de division devra être adopté avant tout commencement des travaux de construction ou avant toute entrée en jouissance des associés, par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Conformément aux dispositions de l'article L 212-10 du Code de la construction et de l'habitation, les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

- soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;
- soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément

aux dispositions de l'article 1831-1 du Code civil, reproduit à l'article L 221-1 du présent code. Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L 222-3, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible. Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Article 13 : Cession des parts

A) Dispositions générales

I. – Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Elles sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

Les cessions de parts autres que celles ci-dessus visées sont soumises à l'agrément de la gérance, dans les conditions du Code civil, du décret du 3 juillet 1978 et des présents statuts. Le projet de cession est notifié, avec la demande d'agrément, à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de celle-ci la gérance statue sur la demande d'agrément. À défaut de réponse dans le délai d'un mois de la notification faite au gérant et si aucune offre d'achat n'a été faite au cédant, l'agrément de la cession est réputé acquis.

L'agrément des cessions est subordonné au versement par le cédant des sommes qu'il pourrait devoir à la société à quelque titre que ce soit.

L'agrément peut également être donné par la gérance lors de son intervention à l'acte de cession de parts, notarié ou sous seing privé.

Lorsque, avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3 du Code de la construction et de l'habitation, des versements auront été demandés aux associés souscripteurs du capital initial pour faire face au paiement des études techniques et financières du programme ou à l'achat du terrain, conformément à l'article 17 ci-après, les parts d'intérêts de ces associés ne pourront être cédées volontairement, même avec le consentement de la gérance, avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession, à titre gratuit ou onéreux, même à celle qui aurait lieu par adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement et notamment à celle faite dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après.

II. – Sous réserve, s'il y a lieu, de l'agrément visé au I du présent article, la cession de parts sera réalisée par acte sous seing privé ou par acte notarié.

La cession sera opposable à la société soit par son acceptation par la gérance dans un acte authentique, soit par sa signification faite à la société par acte d'huissier, par application de l'article 1690 du Code civil.

La cession ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 52 du décret du 3 juillet 1978, dont le cédant ou le cessionnaire devra faire son affaire personnelle.

III. – Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant dans l'acte de cession ou ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

B) Dispositions applicables jusqu'à l'achèvement de l'immeuble social

Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble social, le contrat de cession de parts doit préciser obligatoirement :

a) Le nombre de parts cédées, la désignation du ou des lots auxquels les droits cédés donnent vocation, leur consistance telle qu'elle résulte des plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et s'il y a lieu, la désignation sommaire de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, à la jouissance ou à la propriété desquels les droits cédés donnent vocation. Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d'équipement auxquels les droits cédés donnent vocation.

b) Le prix à payer au cédant, tant pour la cession des parts que pour le remboursement des sommes qu'il a déjà versées à la société.

T1 MM AM JR

c) Les versements qui restent à faire à la société pour achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble auquel les parts cédées donnent vocation à la date de la cession, avec une attestation de la société indiquant les montants des appels de fond déjà faits, des sommes versées par le cédant, de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits, et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous. Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d'un notaire :

- les statuts de la société;
- l'état descriptif de division et le règlement sus énoncés;
- une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d'immeubles dans lesquels ce ou ces lots se trouvent ; cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marchés ou par une description suffisamment détaillée ; la note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés;
- le contrat de promotion immobilière afférent à l'immeuble social ou l'écrit définissant les opérations confiées au gérant par application des articles L. 212-10 et R. 212-13 du Code de la construction et de l'habitation.

C) Contrat préliminaire de cession de parts

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire, dans les conditions prévues à l'article L. 212-11 et aux articles R. 212-14 et R. 212-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Article 14 : Responsabilité des associés

1° Dans leurs rapports respectifs, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, chacun dans la proportion du nombre de parts sociales qu'il possède.

2° Vis-à-vis des créanciers de la société, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

3° Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Article 15 : Décès. – Incapacité d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un ou de plusieurs des associés; elle continue entre le ou les associés survivants et les héritiers ou représentants du ou des associés prédécédés.

Lesdits héritiers, ayants droit ou représentants, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, faute de quoi et jusqu'à production des pièces justificatives, la gérance peut, si bon lui semble, suspendre l'exercice des droits attachés aux parts que de l'associé décédé.

De même, l'incapacité civile, la déconfiture, le redressement ou la liquidation judiciaire, ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs des associés ne mettent pas fin à la société.

En aucun cas, les héritiers, représentants, créanciers, ayants cause ou ayants droit d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, documents ou valeurs de la société, en demander la licitation ou le partage, autre que le partage partiel en cas de retrait, dans les conditions prévues aux présents statuts, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés ou de la gérance.

TITRE III- ÉDIFICATION DE L'IMMEUBLE SOCIAL. FINANCEMENT

Article 16 : Construction

L'édification de l'immeuble social sera exécutée selon les règles de l'art.

Les travaux ne pourront commencer avant qu'aient été approuvés par l'assemblée générale extraordinaire des associés :

- Les plans et devis descriptifs et estimatifs de la construction;
- L'état descriptif de division de l'immeuble, qui devra être établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955;
- Le règlement prévu à l'article L. 212-2 du Code de la construction et de l'habitation le cas échéant;
- La constitution des groupes de parts et leur affectation aux différents lots devant composer l'immeuble social.

La gérance devra conclure, avant le commencement des travaux, un contrat avec un promoteur immobilier, dans les conditions prévues par les articles L. 222-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, à moins qu'elle n'assure elle-même les opérations constitutives de la promotion immobilière.

Dans cette dernière hypothèse, les conditions du contrat seront approuvées par l'assemblée générale des associés et définies dans un écrit contenant les énonciations prévues à l'article L. 222-3 du Code précité. Cet écrit sera signé au nom de la société, par la personne mandatée par l'assemblée générale ayant approuvé ces conditions, avant la signature d'un contrat de louage d'ouvrage ou avant le commencement des travaux s'ils ne donnent pas lieu à un contrat de louage d'ouvrage.

Article 17: Modalités de financement

Les dépenses entraînées par l'opération de construction seront financées au moyen :

- des apports en espèces servant à former le capital social;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

Toutefois, afin de diminuer l'effort financier des associés, la société pourra contracter, auprès de tous établissements de crédit, les emprunts qui seront jugés utiles par la gérance.

Ces emprunts pourront être contractés en considération seulement de la construction de certains locaux déterminés, et la société pourra aussi obtenir des tiers, tout crédit de démarrage et de relai nécessaires pour assurer la continuité du paiement des travaux dans l'attente des versements à provenir des emprunts ou des engagements des associés.

Les associés qui désireraient recevoir leur attribution sans avoir à se charger d'une part d'emprunt seront tenus d'effectuer dans la caisse sociale, aux époques qui seront convenues avec la gérance, des versements correspondant à cette part d'emprunt.

La gérance fixera le mode, les époques et l'importance des versements, au titre tant de la libération du capital que des appels de fonds, en fonction des échéances que la société aura à couvrir.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3 du Code précité, la gérance ne pourra exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit.

Ces interdictions ne feront pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain.

Article 18 : Appels de fonds

Tout associé est tenu de contribuer, en proportion de ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble social, conformément à l'article L. 212-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la construction de l'immeuble social est, réalisée par tranches successives, les appels de fonds nécessaires pour la réalisation de chaque tranche de construction seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux locaux compris dans le cadre de chacune desdites tranches conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du code précité.

Dans le cas où la société obtiendrait des prêts destinés au financement spécifique de la construction d'une catégorie de locaux, le montant de ces prêts viendra en diminution des appels de fonds à la charge des associés ayant vocation à ces locaux et ce, dans les proportions indiquées par les organismes prêteurs. Par contre, les bénéficiaires supporteront, dans les mêmes proportions, le remboursement de ces prêts et le paiement de tous intérêts, commissions, accessoires et frais de toute nature. Les sommes dues pourront faire l'objet d'appels de fonds au sens du présent article.

Les sommes provenant des appels de fonds visés au présent article seront portées au bilan de la société sous la rubrique « apports non capitalisés » ; elles seront identifiées dans les livres de la société sous une rubrique spéciale correspondant à chaque groupe de parts auxquels elles seront indissociablement liées quels qu'en soient les propriétaires successifs.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider l'incorporation au capital des sommes portées dans les livres de la société, au titre des versements d'appels de fonds.

Cette augmentation de capital ne doit absolument pas modifier la part que représente, dans le capital, chaque groupe de parts ; elle a lieu par voie d'élévation de la valeur nominale de la part.

À défaut par un associé, d'effectuer à l'échéance un versement exigible, l'intérêt courra de plein droit au profit de la société, au taux des avances sur titres de la Banque de France à compter de la date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable.

Dans le cas où une répartition lésionnaire des parts au sein des groupes de parts ouvrirait le recours d'associés, les uns à l'égard des autres, dans les conditions prévues à l'article L. 212-5 du Code de la construction et de l'habitation, les associés concernés n'en seraient pas moins tenus aux appels de fonds à l'égard de la société dans la proportion de leurs droits dans le capital social.

Article 19 : Défaillance d'un associé

Si un associé ne contribue pas, proportionnellement à ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble social, il ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à obtenir l'attribution en

propriété de ladite fraction; de plus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet, la mise en vente publique de ses parts d'intérêt peut être autorisée par l'assemblée générale. Celle-ci, convoquée par la gérance, ou, en cas d'inaction de celle-ci, par tout associé, décide la mise en vente et fixe la mise à prix ; elle statue, sur première convocation à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés ; pour le calcul de ces majorités, il n'est pas tenu compte des parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée.

Si l'associé défaillant est titulaire de plusieurs groupes de parts d'intérêt, chacun d'eux peut être mis en vente séparément.

Cette mise en vente est notifiée à tous les associés, y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social.

La notification et l'insertion légales doivent indiquer les conditions de vente publique : montant de la mise à prix, nom et adresse de la personne chargée de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente, lieu, jour et heure de la vente, formalité requise pour enchérir.

La vente peut avoir lieu dix jours après l'envoi de cette lettre recommandée. Il y est procédé en une seule fois, pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, et faute d'acquéreur au prix fixé par l'assemblée générale, la mise à prix peut être baissée indéfiniment.

Par le fait de l'adjudication, l'associé défaillant se trouve dépossédé de ses parts d'intérêt et si besoin est, son expulsion peut être décidée par simple ordonnance de référé.

Le produit de l'adjudication est affecté par privilège au paiement des sommes dont est redevable, à l'égard de la société, l'associé défaillant, qui reste tenu des appels de fonds mis en recouvrement, antérieurement à la vente. 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, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des parts.

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société au lieu et place de l'associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

Article 20 : Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé.

Il n'est opposable à la société qu'après signification ou acceptation dans un acte authentique. Il donne lieu, pour son opposabilité aux tiers et la détermination du rang de la sûreté, aux formalités de publicité prévues aux articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit solliciter de la gérance son consentement à un nantissement projeté.

À cet effet, il notifie à la société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de nantissement comportant l'identité du créancier.

La gérance fait connaître son consentement ou son refus dans le délai de quinze jours à compter de la notification précitée. À défaut de réponse dans le délai d'un mois de la notification faite au gérant, le consentement au projet de nantissement sera réputé acquis.

Le consentement de la société, qu'il soit exprès ou tacite, emporte agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts dans les conditions de l'article 1867 du Code civil et sous réserve des droits de substitution donnés par ce texte aux associés.

Le défaut de consentement, que celui-ci ait été refusé ou qu'il n'ait pas été sollicité, ne fait pas obstacle au nantissement. Toutefois, dans ce cas, la réalisation forcée des parts ne peut intervenir que dans les conditions prévues à l'article 1868 du Code civil.

TITRE IV- JOUISSANCE. GESTION ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Article 21 : Jouissance

Une fois achevée la construction de l'immeuble social, chaque associé entrera en jouissance du ou des lots auxquels il a vocation, en vertu de l'article 12 ci-dessus. Cette jouissance s'exercera dans le respect de toutes les règles posées par le règlement visé à l'article 16 ci-dessus, s'il existe.

Article 22 : Paiement des charges

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, dans les conditions fixées par le règlement, si de telles charges existent. Les dispositions de l'article 19 ci-dessus sont applicables à l'associé qui ne s'acquitte pas des charges lui incombant.

La participation des associés aux charges est susceptible toutefois de subir des modifications dans le cas prévu par l'article L. 212-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 23 : Point de départ de la contribution aux charges

La terminaison des travaux incombant à la société est constatée par un procès-verbal dressé par l'architecte ayant eu la direction, la surveillance et le contrôle desdits travaux et en présence de la gérance ou de ses délégués.

Ce procès-verbal de terminaison est notifié à chaque associé par lettre recommandée avec accusé de réception. Une copie certifiée par la gérance en est jointe à la notification.

Toutes les charges de la société, sans aucune exception, qui auront couru du jour de la formation de la société au jour de la délivrance du procès-verbal de finition, sont assimilées aux dépenses de construction et font masse avec elles.

Toutefois, les frais, agios et intérêts des emprunts sont, à titre de charge du droit de jouissance, supportés par les associés ayant vocation à l'attribution des locaux pour lesquels ces emprunts ont été contractés.

Le point de départ de la participation de chacun aux charges visées à l'article précédent, est fixé au jour du procès-verbal de finition précité.

À partir de ce jour, l'associé est conventionnellement considéré comme étant en possession de son droit de jouissance et ce, bien que du fait des travaux et aménagements à faire par lui-même, s'il en existe, le local ne soit pas encore effectivement habitable.

La gérance pourra toujours autoriser les associés à occuper les locaux avant l'établissement du procès-verbal de finition. Les associés qui useraient de cette autorisation auraient alors à supporter seuls, jusqu'au jour dudit procès-verbal, les charges communes occasionnées par leur occupation anticipée.

Les associés prendront les locaux à la jouissance desquels ils auront vocation dans l'état où ils se trouveront lors de la terminaison des travaux incombant à la société, à la charge par eux de satisfaire, à leurs frais, risques et périls, à l'obligation qu'ils pourront avoir pris d'exécuter personnellement certains travaux ou aménagements.

Ils ne pourront exiger de la société l'exécution d'aucun travail, ni aucune fourniture quelconque non prévus au devis approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

TITRE V - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 24 : Désignation et pouvoirs du ou des gérants

I. – La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés, nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Sont nommés, en qualité de **premiers gérants** de la société, pour une durée de cinq (5) années : **Monsieur Mickaël MOUT** et **Monsieur Thierry MARTIN**, co-gérants ayant pouvoirs pour agir ensemble ou séparément.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, la décision de nomination indique le nom de ses représentants légaux ou statutaires. Leur changement emporte rectification de la décision de nomination et doit être publié comme la décision elle-même. Les représentants légaux ou statutaires peuvent se faire représenter auprès de la société par toute personne spécialement habilitée à cet effet.

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

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

D'une façon générale, le ou les gérants représentent la société vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ainsi qu'en justice, dans toutes les circonstances, en tant que personne morale et dans les limites de son objet.

III. – Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir les actes rentrant dans l'objet social que demande l'intérêt social, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Le gérant a spécialement pouvoirs pour :

- faire toutes études concernant la réalisation de l'objet social, faire dresser tous plans et devis de construction qu'il soumet à l'assemblée générale ; déposer toutes demandes de permis de construire et autres autorisations administratives ;

- acquérir le terrain et faire édifier sur celui-ci un immeuble selon les prévisions de l'objet social et les plans et devis approuvés par l'assemblée générale (dans l'hypothèse où l'immeuble social doit être à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation au sens des articles L. 212-10 et L. 242-1 du Code de la construction et de l'habitation, ajouter : dans le respect des dispositions des articles L. 212-10 et R. 213-13 du Code de la construction et de l'habitation) ; passer tous actes à cet effet ;

- procéder aux appels de fonds mentionnés à l'article 18 ci-dessus et en déterminer les modalités ; engager toute procédure en vue de leur recouvrement ; provoquer la mise en vente publique des droits sociaux de l'associé défaillant et en poursuivre l'exécution ;

- statuer sur l'agrément des nouveaux associés ainsi qu'il est dit à l'article 13 ci-dessus ;

- statuer sur toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale des associés ; arrêter

TH MM

AM JL 9/17

l'ordre du jour ; faire les convocations;

- délivrer toutes copies ou extraits, destinés à faire foi en justice, des statuts, de leur modification, de toutes assemblées, et d'une façon générale de tous documents sociaux;
- administrer les biens sociaux dans les conditions prévues par le règlement visé à l'article 21 ci-dessus.

Toutefois, les conditions d'obtention de toute ouverture de crédit ou de tout prêt sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale ; la constitution de toute hypothèque sur l'immeuble social est subordonnée à un pouvoir spécial donné au gérant par l'assemblée générale.

Une fois achevées les opérations de construction, les pouvoirs du gérant ne pourront, dans la mesure où ils sont susceptibles d'engager financièrement la société, être exercés que dans la limite du budget annuel voté par l'assemblée (lequel sera de plein droit reconduit jusqu'au vote d'un nouveau budget) ou avec l'autorisation de ladite assemblée.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit de défendre à une action en justice ou lorsqu'il s'agit d'intenter une action pour le recouvrement des appels de fonds ou sommes dues à la société, même par voie d'exécution forcée, ou lorsqu'il s'agit d'une demande qui relève des pouvoirs du juge des référés. En outre, le ou les gérants ont qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf à en référer s'il y a lieu à la plus prochaine assemblée.

En cas d'urgence, le gérant pourra prendre toutes mesures exceptionnelles, juridiques ou matérielles, qui s'avèreraient nécessaires.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément les pouvoirs ci-dessus, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 25 : Exercice des fonctions du gérant

Le ou les gérants devront consacrer à l'exercice de leurs mandats tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, et de s'y intéresser.

Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle et dans les limites de leurs pouvoirs propres, déléguer à telle personne de leur choix le pouvoir d'accomplir au nom de la société une ou plusieurs opérations déterminées.

Le ou les gérants pourront se démettre de leurs fonctions, sous réserve de respecter un préavis de six mois adressé à chacun des associés, par lettre recommandée simple. Cette formalité ne sera pas nécessaire si le gérant démissionnaire avise de son intention le président du Conseil de surveillance et reste en fonction jusqu'à la réunion de l'assemblée générale. Il peut également être mis fin avant son terme au mandat du gérant par une décision de l'assemblée générale ; la révocation du gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société ; mais le gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

Toutefois, le gérant auquel ont été confiées les opérations constitutives de la promotion immobilière en application de l'article L. 212-10 du Code de la construction et de l'habitation ne pourra ni démissionner ni être révoqué tant que lesdites opérations ne seront pas achevées au sens de l'article L. 221-4 du même code.)

Le ou les gérants pourront recevoir une rémunération fixe ou variable, dont le montant et les conditions seront arrêtés par l'assemblée générale des associés, dans le respect, s'il y a lieu, de la réglementation applicable, et qui sera portée au compte des frais généraux.

Le ou les gérants ne contractent en cette qualité et à raison de leur gestion aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Article 26 : Décès, incapacité ou démission d'un gérant

En cas de décès, d'incapacité légale ou de démission du gérant ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, les associés seront d'urgence convoqués en assemblée ou consultés par correspondance à la diligence des gérants demeurés en fonction, ou, à défaut, d'un des associés, à l'effet de pourvoir à son remplacement.

TITRE VI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 27 : Dispositions communes aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires

Ces décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus à la gérance sont prises par les associés en assemblées. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Une assemblée générale des associés est convoquée tous les ans par la gérance.

Il peut être convoqué extraordinairement d'autres assemblées, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit à l'initiative de la gérance, soit à la demande d'associés représentant le quart au moins du capital social.

Les convocations sont faites par la gérance dans les conditions des articles 40 à 41 du décret du 3

juillet 1978.

Dans le cas où la société se trouverait dépourvue de gérant, l'assemblée pourra être valablement convoquée par le Président du conseil de surveillance ou, à défaut, par l'un quelconque des associés. L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation (ajouter éventuellement : sur le territoire de la commune de situation du siège social - ou bien : de l'immeuble - ou : sur celui d'une commune limitrophe ou voisine).

La convocation doit mentionner les questions portées à l'ordre du jour. Comme il est dit à l'article 40 du décret précité.

À la lettre de convocation sont joints le texte des projets de résolution, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée générale, ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés. Tous ces documents sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Chaque associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne physique ou morale même non associé.

L'assemblée est présidée par le gérant (ou l'un d'entre eux s'il y en a plusieurs) ou à défaut par l'associé détenant, par lui-même ou par représentation, le plus grand nombre de parts.

L'assemblée désigne parmi les associés présents un ou plusieurs scrutateurs ; elle désigne éventuellement un secrétaire de séance qui pourra être pris en dehors de ses membres ; les scrutateurs et le secrétaire constituent le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence signée par les associés présents ou leurs représentants ; la feuille de présence est certifiée exacte par le président et les membres du bureau.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis dans les conditions des articles 44 et 45 du décret du 3 juillet 1978, signés par le ou les gérants et s'il y a lieu, le président de l'assemblée, ainsi que le ou les scrutateurs et s'il y a lieu le secrétaire.

Une copie ordinaire du procès-verbal de l'assemblée sera adressée à chacun des associés par lettre simple.

Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède de parts. Toutefois, pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés disposent du nombre de voix indiqué à l'article 30 ci-après.

Les assemblées générales régulièrement constituées représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique ou, s'ils sont plusieurs, par l'un d'entre eux.

Article 28 : Assemblée générale ordinaire

I. – Sous réserve des dispositions du II du présent article, l'assemblée générale ordinaire délibère valablement sur première convocation si les associés présents ou représentés détiennent la moitié des parts sociales et sur deuxième convocation quelque soit le nombre des associés présents ou représentés mais seulement sur les questions à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés, chacun d'eux ayant droit à autant de voix qu'il possède ou représente de parts, sous réserve des dispositions de l'article 30 ci-après. En cas de partage, la voix du président s'il est associé, ou s'il ne l'est pas, celle de l'associé présent détenant par lui-même ou par représentation le plus grand nombre de parts, sera prépondérante.

L'assemblée ordinaire, qui statue annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé et approuve le budget prévisionnel annuel, entend le rapport de la gérance ; elle discute, approuve ou rectifie ces comptes et ce budget.

Elle prend toutes décisions concernant la construction, l'administration, la gestion et l'entretien des biens sociaux.

Elle confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance au cas où, dans les rapports internes, les pouvoirs que celle-ci tient des présents statuts seraient insuffisants.

D'une façon générale et sous réserve des dispositions particulières des présents statuts, l'assemblée ordinaire délibère sur toutes les questions qui relèvent directement ou indirectement de l'objet de la société, de son fonctionnement et de la satisfaction des intérêts de ses membres, sur lesquelles elle est consultée et qui ne relèvent pas de l'article 29 ci-après.

II. – Par exception aux dispositions du I du présent article, doivent être adoptées à la majorité des voix de tous les associés composant la société, qu'ils soient ou non présents ou représentés à l'assemblée :

* les résolutions ayant pour objet la nomination ou la révocation du ou des gérants (s'il y a lieu : et des membres du conseil de surveillance),

* les résolutions ayant pour objet la réalisation d'améliorations, telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun,

* l'approbation du projet de contrat de promotion immobilière ou de l'écrit en tenant lieu

comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3 du Code de la construction et de l'habitation;

* la désignation ou la révocation des membres du conseil de surveillance;

III. – Par ailleurs, les décisions relatives à la mise en vente forcée des droits sociaux de l'associé défaillant doivent être prises dans les conditions de majorité mentionnées à l'article 19 ci-dessus.

Article 29 : Assemblée générale extraordinaire

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises valablement à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux présents statuts toutes modifications.

Elle peut décider notamment :

* l'augmentation ou la réduction du capital social;

* la prorogation de la société;

* sa dissolution;

Elle approuve l'état descriptif de division et le règlement prévu à l'article 16 ci-dessus et adopte le cas échéant la constitution des groupes de parts et leur affectation aux lots.

Article 30 : Décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble

À compter de l'achèvement de l'immeuble constaté comme il est dit à l'article 23 ci-dessus, les décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble sont prises par l'assemblée des associés votant avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision telle que cette participation résulte du règlement visé à l'article 16 ci-dessus. Lorsque cette participation n'est mise par le règlement, qu'à la charge de certains d'entre eux, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses, le tout par application de l'article L. 212-6 du Code de la construction et de l'habitation.

TITRE VI BIS- CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 30 bis : Création du conseil de surveillance

Il est créé un conseil de surveillance composé de deux associés désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant la moitié au moins du capital social.

Pour la première année, sont désignés aux présentes, membres dudit conseil de surveillance: Madame Anaïs MARTIN épouse MOUT et Madame Julia DUBUS épouse MARTIN.

Article 30 ter : Fonctions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance reçoit les comptes-rendus que la gérance est tenue de lui présenter sur les résultats des appels à la concurrence, et les projets de marchés à passer avec les entrepreneurs pour les travaux de construction. Il reçoit également les comptes-rendus que la gérance est tenue de lui présenter sur sa gestion, aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige, et en tout cas, tous les trois mois.

Il vérifie les comptes de la société et peut à toute époque de l'année, opérer toutes vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire assister d'un expert-comptable.

Il peut convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Il rend compte à l'assemblée générale.

Il présente à l'assemblée générale chargée annuellement de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, un rapport d'ensemble concernant l'exercice en question.

TITRE VII- REGISTRE DES ASSOCIÉS. INVENTAIRE

Article 31 : Registre des associés

Il est tenu au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, un registre sur lequel sont portés, en regard de l'indication de chacun des groupes de parts et des locaux auxquels ils donnent vocation, les nom, prénoms, domiciles réels ou élus des associés qui en sont propriétaires ; il est constamment tenu à jour au moyen des indications contenues dans les notifications faites à la société à l'occasion des changements de domicile des associés et des cessions de parts sociales. Ce registre est tenu à la disposition de chaque associé qui en fait la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

Article 32 : Écritures sociales

Il est tenu une comptabilité régulière et sincère des opérations de la société et établi à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance, des comptes annuels retraçant la situation de l'actif et du passif de la société, résumée dans un bilan, le tout dans le respect des conditions légales et réglementaires et des usages en vigueur.

Article 33 : Au cas où la société viendrait à percevoir une indemnité ou des sommes quelconques qui ne seraient pas utilisées pour l'entretien ou l'amélioration des biens sociaux, celles-ci seraient réparties également entre toutes les parts, après prélèvement de toutes réserves que l'assemblée générale fixerait sur la proposition de la gérance.

TITRE VIII- PARTAGE PARTIEL. DISSOLUTION LIQUIDATION. CONTESTATIONS**Article 34 : Retrait d'un associé**

Une fois la construction entièrement achevée, chaque associé peut se retirer de la société en se faisant attribuer en pleine propriété, les fractions divisées et indivises d'immeuble constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant.

Le retrait d'un associé ne peut avoir lieu avant qu'une assemblée générale ordinaire ait constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et ait décidé des comptes définitifs de l'opération de construction; à défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder à ces constatations et décisions.

Le retrait anticipé d'un associé ne peut être réalisé que s'il a satisfait aux appels de fonds, au paiement de toutes les charges de jouissance et d'une manière générale, à toutes ses obligations envers la société.

La demande de retrait est faite par lettre recommandée adressée à la gérance.

Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et le ou l'un des gérants.

En cas de refus de la gérance, le retrait peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue suivant la forme prévue pour les référés.

Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts et des groupes correspondant aux locaux attribués, et la réduction corrélative du capital social. Le ou l'un des gérants constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Le retrait peut avoir lieu même après dissolution de la société. Le rôle et les pouvoirs dévolus à la gérance dans cette opération sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Après l'attribution, le bénéficiaire n'est plus tenu que de ses parts et portions dans le passif social existant au jour de l'attribution.

Il est précisé à cet égard que les attributaires de locaux ayant donné lieu à l'octroi d'un prêt à la construction doivent supporter leur quote-part de passif selon la répartition faite par les organismes prêteurs.

Les frais de toutes sortes, entraînés par cette attribution, sont à la charge de l'attributaire.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour consentir l'attribution des locaux, effectuer la réduction de capital et faire, avec l'associé attributaire, toutes conventions concernant la prise en charge d'une partie du passif social par celui-ci, s'il y a lieu, le tout dans les conditions prévues par l'article L. 212-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 35 : Dissolution – Liquidation – Partage

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée ; elle peut, également, être décidée par anticipation, par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La décision de l'assemblée est opposable aux associés non présents ou non représentés, ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesse d'attribution, absents ou incapables.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance, du conseil de surveillance et de tous mandataires.

Le partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction.

Il est attribué en pleine propriété, à chacun des associés :

1° les fractions divisées et indivises d'immeubles constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant;

2° éventuellement, le droit à tous avantages restant à recevoir, attachés aux lots ainsi attribués.

Le passif social est supporté par chacun des associés et répartis entre eux, proportionnellement au nombre de parts lui appartenant. Toutefois, le montant des emprunts contractés pour la construction est réparti selon les proportions indiquées par les organismes prêteurs.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession, du legs ou de la donation.

Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Les droits, frais et honoraires occasionnés par le partage sont supportés par les attributaires au prorata du nombre de parts dont ils sont respectivement propriétaires.

Le liquidateur fait établir le projet de partage par acte notarié. Les associés sont invités à comparaître devant notaire, au besoin par sommation du liquidateur, à l'effet de prendre connaissance du projet de partage et de l'approuver ou le contester.

Les associés qui contestent le partage disposent d'un délai de quinze jours à compter de cette date pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. À défaut d'assignation dans ledit délai, les attributions faites par le liquidateur deviennent définitives et sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

La publication au fichier immobilier des actes ou décisions constatant les attributions est faite à la diligence du liquidateur.

Pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée subsistent comme pendant le cours de la société et conservent la même force obligatoire vis-à-vis des incapables, des dissidents et des absents.

Pendant le même temps, la personnalité morale de la société continue, de telle sorte que les biens sociaux demeurent la propriété de la société et ne peuvent être considérés comme étant la propriété indivise des associés individuellement, cela même dans les rapports de ces derniers entre eux.

L'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au liquidateur.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, les fonds pouvant rester disponibles sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 36 : Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

Article 37 : Actes accomplis avant l'immatriculation

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

La société, après immatriculation, pourra par voie de décision ordinaire, reprendre les engagements souscrits qui seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

Les comparants donnent en outre mandat à Monsieur Thierry MARTIN, et à Monsieur Mickaël MOUT, pour accomplir les actes suivants :

- acquisition du terrain situé à AUBAGNE (13400), Lieudit LA PERUSSONNE OUEST, cadastrée DH 905 pour 790 m², moyennant le prix principal de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (395.000,00 EUR)

- division en deux lots selon les indications sus énoncées.

TITRE IX CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS D'INTÉRÊTS**Article 38: Tableau de constitution des groupes de parts et d'affectation aux lots de l'état descriptif de division**

Numéros des groupes de parts	Parts		Numéros des lots	Nature
	Nombre	Numéros		
1	1 120	1 à 1 120	1	villa de type 5 d'une surface de plancher d'environ 135m ² avec garage d'environ 20m ² et terrainsitué à l'est d'une superficie approximative de 446 m ² .
2	880	1 120 à 2000	2	villa de type 3 d'une surface de plancher d'environ 90 ² avec garage d'environ 20m ² et terrainsitué à l'ouest d'une superficie approximative de 344 m ² .
	2.000			

Article 39 : Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'originaux, copies ou extraits conformes des présents statuts et de leurs annexes à l'effet d'accomplir toutes formalités et spécialement à Monsieur Thierry MARTIN, l'un des associés, à l'effet de signer l'avis à publier dans un journal d'annonces légales du département du siège social et de signer les déclarations à souscrire auprès du centre de formalités des entreprises.

Article 40 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

Article 41 : Jouissance de la personnalité morale

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 42 : Actes, société en formation

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

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Immatriculation

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

Registre des bénéficiaires effectifs

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Premier exercice social

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31.12.2022.

Prise en compte d'un évènement sanitaire

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

Régime fiscal

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'évènement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1^{er} août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

Déclaration annuelle


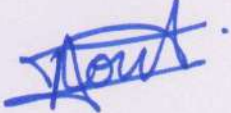
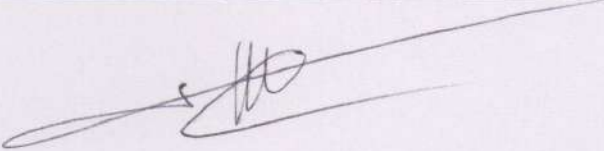
Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Fait à Aubagne le 22 Juillet 2024.

<p>Monsieur Mickaël MOUT Gérant et associé</p>	
<p>Madame Anaïs MOUT née MARTIN Associée</p>	
<p>Monsieur Thierry MARTIN Gérant et associé</p>	
<p>Madame Julia MARTIN née DUBUS Associée</p>	