

A6 FLAMBAGE

Société civile de construction-vente à capital variable

Siège social : 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333 - 44803 SAINT HERBLAIN Cedex

Société en formation

STATUTS

Les soussignés :

- ***FIR 16, société par actions simplifiée au capital de 1.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 982 534 422, et dont le siège social sis 1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN cedex, représentée par :***
 - La société BIRD 2 (981 826 332 RCS Nantes) agissant en qualité de Président ;***
- ***BIRD 2, société par actions simplifiée au capital de 10.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 981 826 332 et dont le siège social sis 1 impasse Claude Nougaro - 44803 SAINT HERBLAIN cedex, représentée par :***
 - LA société REALITES (451 251 623 RCS Nantes) agissant en qualité de Président***

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile de construction-vente devant exister entre eux :

I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE SOCIAL - DURÉE

1. FORME DE LA SOCIETE

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

- par les dispositions du Titre IX du livre Troisième du Code civil et par les dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 relatif à l'application de la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiant ledit Titre IX du Livre troisième du Code civil ;
- plus particulièrement, par les dispositions du Chapitre II « De la société civile » du susdit Titre IX du Code civil ;
- plus particulièrement encore, par les dispositions des articles L 211-1 à L 211-4 et R 211-1 à R 211-6 du Code de la construction et de l'habitation, afférentes aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles ;
- et par les présents statuts ;

2. OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition de terrains situés sur la Commune de Amiens (80000) Allée du Flambage ;
- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles bâtis ;
- la vente, par lots ou en totalité du terrain et des constructions avec leurs dépendances, soit achevées, soit à terme, soit en l'état futur d'achèvement, et éventuellement, la location des lots invendus ;
- la constitution de toute association syndicale, syndicats de copropriétaires ou indivision réglementée, en vue d'organiser la propriété ou la gestion future des immeubles ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social ;
- la location des lots en stock en attente de leur vente. Elle peut également avoir une activité de location des immeubles ou fractions d'immeubles en immobilisation, dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations mobilières ou immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil ;

3. DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination de « **A6 FLAMBAGE** »

4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

1 impasse Claude Nougaro
CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN Cedex.

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

5. DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal de Grande Instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

La dissolution de la société intervient de plein droit, à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective de nature extraordinaire des associés, ou encore pour toute autre cause prévue par la loi.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

II - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

6. APPORTS

Les apports faits par les associés sont les suivants :

- *FIR 16 apporte à la société une somme en numéraire de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF Euros (999,00 €) ;*
- *BIRD 2 apporte à la société une somme de numéraire de UN Euro (1,00 €).*

7. CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

A la constitution de la Société, le capital social est fixé à la somme totale de MILLE Euros (1.000,00 €) divisé en 1000 parts sociales d'un euro chacune numérotées de 1 à 1000 et attribuées de la manière suivante :

- *FIR 16,*
999 parts, numérotées de 01 à 999 soit.....999 parts
- *BIRD 2*
1 part, portant le numéro 1000, soit..... 1 part
- Total 1000 parts*

Les parts en numéraire sont intégralement libérées à la souscription.

8. VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social est variable dans les limites du capital autorisé qui sont de :

- 5.000.000 € pour le capital maximum autorisé ;
- le dixième du capital social stipulé à l'article 7 pour le capital minimal autorisé.

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions nouvelles dans les limites du capital maximum autorisé. Les souscriptions reçues seront constatées par la gérance dans une déclaration des souscriptions et des versements établie dans un délai de 15 jours maximum de la réception des souscriptions et communiquée aux associés par lettre remise en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parts sociales nouvelles seront émises au montant de leur valeur nominale.

Si la souscription doit être réalisée par un nouvel associé, les associés devront préalablement à cette décision agréer le nouvel associé dans les termes et conditions de l'article 11 ci-après.

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les associés qui se retirent de la société ou en sont exclus dans les conditions fixées par la loi. Toutefois, aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital en dessous du minimum autorisé visé ci-dessus.

Les demandes de retrait devront avoir été adressées à la société par lettre remise en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception. La gérance est habilitée à recevoir les

demandes de retrait dans les limites du capital minimum autorisé et pour autant que la société aura une trésorerie disponible. Les demandes de retrait devront être traitées par la gérance dans les trente jours de leur réception par la société.

Ces demandes de retrait seront constatées dans une déclaration des retraits établie le dernier jour de chaque trimestre et communiquée aux associés par lettre remise en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sont exclues de cette procédure, même dans cette limite, toutes diminutions du capital social par imputation de pertes, qui nécessiteront une décision collective extraordinaire des associés.

9. AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

En dehors des limites du capital autorisé définies à l'article 8 ci-dessus, le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi, par décision extraordinaire des associés.

Si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droits nécessaires.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal, ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à ramener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après réduction.

Les augmentations de capital par les associés déjà présents au capital de la Société auront lieu de façon proportionnelle en prenant compte la part du capital détenue par chaque associé avant chaque augmentation.

De la même manière, les réductions de capital auront lieu, en fonction de la trésorerie disponible et de façon proportionnelle, c'est-à-dire en prenant compte la part détenue par chaque associé avant chaque réduction.

De cette manière, la parité existante entre les associés sera respectée tout au long de la vie de la Société.

10. DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions. Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

11. TRANSFERT DE PARTS

11.1. Le transfert de parts sociales doit être constaté par écrit.

Le transfert n'est opposable à la société qu'autant qu'il lui aura été signifié par acte extrajudiciaire, qu'il aura été accepté par elle dans un acte authentique ou par transfert sur ses registres conformément à l'article 1865 alinéa 1 du Code civil. Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

Par « transfert », on entend toute opération entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux entraînant un transfert de propriété des parts sociales pour quelque cause que ce soit.

11.2. Principes applicables

Le transfert de parts sociales est libre entre les associés ou leurs affiliés (les "**Transferts Libres**"), le terme "affilié" signifiant, lorsque ce terme est utilisé en faisant référence à une personne morale, toute personne morale qui, directement ou indirectement, contrôle la première, est contrôlée par la première ou est soumise à un contrôle commun avec la première, le terme "contrôle" étant celui défini à l'article L. 233-3 du code de commerce.

Ces Transferts Libres sont toutefois soumis au respect d'une information préalable adressée à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre avis de remise indiquant le nom et domicile ou la dénomination sociale et le siège du cessionnaire, le nombre de parts dont le transfert est envisagé ainsi que pour le transfert à des affiliés, le lien d'affiliation et ce, sous la réserve expresse que les nouveaux associés adhèrent et se conforment au présent statuts.

Tout transfert à des tiers est subordonné à l'exercice, dans les conditions ci-après, du Droit de préemption et de la procédure d'Agrément.

11.3. Droit de préemption

- a) L'associé cédant (l'"**Associé Cédant**") doit notifier son projet de transfert à la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre avis de remise ; il doit indiquer le nom et le domicile ou la dénomination sociale et le siège du cessionnaire, le nombre de parts sociales dont le transfert est envisagée (les "**Parts Transférées**"), le prix et les principales conditions du transfert (la "**Notification**"). Cette Notification vaut offre de transfert au profit de tous les associés. Le projet de transfert doit également être accompagné d'un courrier d'engagement irrévocable d'achat des Parts Transférées signé par le cessionnaire proposé comportant le nombre de Parts Transférées et le prix proposé par part.
 Dans les huit (8) jours ouvrés de la Notification, la gérance porte à la connaissance de tous les associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre avis de remise, le projet de transfert en reproduisant l'ensemble des indications portées dans la Notification et en rappelant les dispositions du présent article et notamment les conditions de forme et de délai régissant l'exercice du Droit de préemption.
- b) Tous les associés autre que l'Associé Cédant bénéficient d'un Droit de préemption sur les Parts Transférées au prix et conditions indiqués dans la Notification.
 Les associés qui désirent exercer leur Droit de préemption, doivent le notifier à la gérance par fax ou par e-mail, confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre avis de remise dans les quinze jours de la Notification, en indiquant le nombre de Parts Transférées qu'ils souhaitent acquérir.

A défaut, les associés sont réputés y avoir définitivement renoncé pour le transfert en cause.

- c) Dans les trente (30) jours de la Notification, il est procédé par la gérance au décompte des droits de préemption exercés.

Si les droits de préemption sont exercés pour la totalité des Parts Transférées, la gérance établit une liste des associés avec l'indication du nombre des Parts Cédées préemptées pour chacun d'eux (les « **Associés Préempteurs** ») ainsi que le montant du chèque à effectuer (étant précisé qu'au cas où les demandes de préemption dépasseraient le nombre de Parts Cédées, celles-ci seraient réparties entre les Associés Préempteurs au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent respectivement et dans la limite de leur demande). La gérance notifie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propres, le décompte des Droits de préemption exercés, sans délai, à l'Associé Cédant et à tous les associés.

Le transfert des Parts Transférées sera réalisé par la délivrance :

- à l'Associé Cédant d'un chèque ou des chèques correspondant au prix de transfert des Parts Transférées préemptées ;
- à tout Associé Préempteur d'un acte de transfert dûment rempli et signé par l'Associé Cédant, faisant apparaître le nombre de Parts Transférées ;

Pour le cas où l'Associé Cédant serait défaillant dans l'exécution de ses obligations au titre du présent article, le ou les Associés Préempteurs pourront consigner à la Caisse des Dépôts et Consignation, le prix des Parts Transférées préemptées. Dans ce cas, la simple remise à la gérance d'une copie de l'exercice des préemptions et des récépissés de consignation vaudra transfert et obligera la gérance à passer les écritures qui en résulteraient dans le registre de la société.

- d) A défaut d'exercice de leur Droit de préemption sur la totalité des Parts Transférées, le transfert de la proportion non préemptée des Parts Transférées pourra être réalisée aux conditions initiales, sous réserve de l'obtention de l'Agrément dans les conditions prévues ci-après.
- e) Tout transfert effectué en violation des dispositions du présent article est nulle.

11.4. Agrément

- a) Lorsque le Droit de préemption n'a pas été exercé conformément aux dispositions de l'Article 16.3 ci-dessus, tout projet de transfert, à l'exception des Transferts Libres est soumis à la procédure d'Agrément ci-après. La Notification visée à l'article 16. 3 a) ci-dessus vaudra dans cette hypothèse demande d'Agrément du projet de transfert.
- b) A défaut d'exercice du Droit de préemption, la gérance devra dans les trente (30) jours de la Notification convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'Agrément. La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit jours le résultat du vote de l'assemblée à l'Associé Cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- c) En cas de refus d'Agrément du cessionnaire proposé, l'Associé Cédant disposera d'un droit de repentir. Il devra dans un délai de cinq (5) jours pour faire connaître à la gérance par lettre recommandée ou par lettre remise en main propre s'il renonce ou non à son projet de transfert.
- d) Dans le cas où l'Associé Cédant ne renoncerait pas à son projet de transfert, la société pourra faire acquérir les parts par un tiers désigné aux conditions prévues pour les décisions extraordinaires ou pourra elle-même, procéder au rachat des Parts Transférées en vue de leur annulation. Le nom du ou des tiers acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés à l'Associé Cédant. En cas de contestation sur le prix,

celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit de l'Associé Cédant de conserver ses parts.

- e) Si aucune offre d'achat n'est faite à l'Associé Cédant dans un délai de 2 mois à compter de la dernière des notifications faites par l'Associé Cédant, l'Agrément est réputé acquis.
- f) Si le transfert est agréé, il doit être régularisé dans le mois de la notification de l'Agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, l'Associé Cédant est réputé avoir renoncé à ce transfert.

11.5. Droit de premier refus

- a) Si l'un des associés (l'"**Associé Concerné**") envisage la possibilité d'un transfert des parts qu'il détient, il peut à tout moment proposer aux autres associés (les "**Bénéficiaires**") d'acquérir lesdites parts (les "**Parts Proposées**"). La mise en œuvre du Droit de premier refus s'applique préalablement à la mise en œuvre du Droit de préemption, objet de l'article 16.3 ci-dessus.
- b) L'Associé concerné doit adresser aux Bénéficiaire une notification (l'"Offre") indiquant le nombre de Parts Proposées ainsi que le prix par part.
- c) Les Bénéficiaires disposeront de vingt et un (21) jour à compter de la réception de l'Offre pour indiquer à l'Associé Concerné leur intention de se porter ou non acquéreur des Parts Proposées.
- d) Dans le cas où les Bénéficiaires accepteraient l'Offre, le transfert devra être réalisé dans les trois (3) mois suivant la date à laquelle ils auront accepté l'Offre.
- e) Dans l'hypothèse (i) d'un refus notifié de se porter acquéreur, (ii) d'un défaut de réponse dans le délai visé au paragraphe c) ci-dessus ou (iii) du non-respect par les Bénéficiaires de la procédure décrite au paragraphe d), l'Associé Concerné sera libre de procéder au transfert des Parts Proposées à tout cessionnaire de son choix sans que les Bénéficiaires puissent dans cette hypothèse se prévaloir du Droit de préemption visé à l'article 16.2 ci-dessus, sous réserve toutefois :
 - que l'Associé Concerné ait reçu d'un cessionnaire tiers une offre ferme portant sur le transfert des Parts Proposées dans les 9 mois suivant la date du refus par les Bénéficiaires ou, en cas de silence des Bénéficiaires, de l'expiration du délai de réponse visé au paragraphe a) ci-dessus,
 - que le transfert se fasse à un prix par part égal ou supérieur à celui proposé dans l'Offre,
 - que le tiers soit agréé dans les conditions de l'article 16.3 ci-dessus.
- f) Le transfert devra être notifié aux autres associés et à la société dans les 30 jours de la date de sa réalisation effective.

11.6. Nantissement

- a) Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les transferts.
- b) Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
- c) 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 à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.
- d) Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution

de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

- e) Les associés, en tant que de besoin, donnent d'ores et déjà leur accord pour que leurs parts soient nanties au profit de l'établissement bancaire ou financier en charge du financement de l'opération.

12. TRANSMISSION PAR DECES OU SUITE A UNE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE ENTRE EPOUX

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à la majorité des deux tiers du capital social.

Le conjoint survivant et les héritiers qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

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

13. EPOUX COMMUNS EN BIENS

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.

Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.

Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux ; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 16 des présents statuts.

14. TITRES DES ASSOCIES - REGISTRE DES MOUVEMENTS DE PARTS SOCIALES

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

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Il est tenu au siège social de la Société un registre coté et paraphé par la gérance contenant les nom, prénoms, domicile des associés, 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 nom, prénoms, domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance se devra de mettre à jour ce registre le dernier jour ouvré de chaque trimestre civil eu égard aux souscriptions nouvelles ou demandes de retrait intervenues selon les dispositions des articles ci-dessus.

15. RETRAIT D'UN ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés, ou par décision du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

16. INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

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

17. SCELLES

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

18. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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. À cet effet, le représentant 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 en raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

III - GÉRANCE - AVANCES EN COMPTE COURANT

19. APPELS DE FONDS ET VENTE FORCEE

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social à proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats de ventes à termes ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programme dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

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

La gérance est autorisée à faire les appels de fonds nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les sommes versées au titre de ces appels de fonds seront inscrites au nom de chaque associé en compte courant dans les livres des Sociétés.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux présents ou représentés. Les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sociétés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant.

Si des nantissements ont été exécutés sur les parts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

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

20. REMBOURSEMENT DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les avances effectuées en comptes courants d'associés pourront être remboursées par anticipation par la Société au cas par cas selon les remontées de fonds obtenues par notamment auprès des établissements bancaires finançant l'opération.

Dans tous les cas, les remboursements de comptes courants seront effectués en même temps pour tous les associés et au prorata des droits sociaux détenus par ces derniers au capital de la Société.

21. GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

22. DUREE D'EXERCICE

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

23. POUVOIRS DU GERANT

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

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion, d'administration et de disposition que demande l'intérêt de la société sous réserve des attributions exercées collectivement par les associés.

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

24. RESPONSABILITE

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

25. ACTION SOCIALE

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation du gérant des dommages-intérêts sont alloués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

IV - DÉCISIONS COLLECTIVES - LIVRES ET REGISTRES - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

26. CONVOCATION DES ASSEMBLÉES

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

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

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

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

27. DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Les décisions qui relèvent des pouvoirs des associés par la Loi sont prises par ces derniers en assemblées générales.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

28. ASSEMBLEES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.

La gérance prend l'initiative de la convocation des assemblées.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

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

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal Judiciaire, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

29. DECISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 26 ci-dessus.

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

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

30. CONSULTATION ECRITE

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle « adoptée » ou « rejetée ».

À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

31. DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion.

Elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

32. DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, la vente forcée des parts d'un associé en application de l'article 12 des présents statuts.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

33. INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

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

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

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

V - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE -AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

34. EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice débutera le jour de l'immatriculation de ladite société, et se clôturera le 31 décembre 2024.

35. COMPTES SOCIAUX, RAPPORT DE LA GERANCE, APPROBATION DES COMPTES

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

36. AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Sont également distribuables toutes sommes portées à des postes de réserves dont l'Assemblée à la disposition.

En fonction de l'évolution de l'activité et du bénéfice prévisible, il peut être procédé dans les conditions fixées par la collectivité des associés et conformément aux dispositions légales, à la distribution périodique d'acomptes sur les bénéfices au profit des associés, à valoir sur la part annuelle de bénéfice revenant à chacun d'eux.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

VI - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - PROPRIÉTÉ DU FONDS SOCIAL

37. TRANSFORMATION

La transformation de la société en société d'une autre forme peut être décidée par décision collective des associés prise en assemblée générale, sans que cette opération entraîne la création d'un être moral nouveau.

38. DISSOLUTION

38.1. Dissolution par l'arrivée du terme

La société est dissoute à l'arrivée du terme à défaut de prorogation. Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance devra provoquer une réunion des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

38.2. Décision des associés

La société pourra être dissoute à tout moment par décision prise avec l'accord de tous les associés. Si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs au quart du capital social, tout associé pourra requérir la dissolution de la société à charge pour lui de faire connaître son intention à cet égard par acte extrajudiciaire signifié au gérant au siège social avant la réunion de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

38.3. Décès - Interdiction ou incapacité d'un associé

La société ne sera pas dissoute par le décès ou l'interdiction d'un associé.

Elle continuera entre les autres associés. Les parts sociales de l'associé décédé seront annulées de plein droit. Cette annulation entraînera la réduction du capital social et le remboursement de la valeur des parts annulées. La valeur de ces parts est déterminée à l'amiable au jour du décès, ou à défaut d'accord, fixée par expertise dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Les parts sociales de l'associé exclu, à la suite d'une mesure d'interdiction d'exercer une activité commerciale ou d'un jugement de liquidation judiciaire prononcé à son égard, sont rachetées par la société qui réduit, le cas échéant, son capital en conséquence. La valeur de ces parts à rembourser à l'associé exclu est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les associés peuvent toutefois décider à l'unanimité que ces parts seront rachetées par eux-mêmes ou par des tiers agréés.

L'incapacité légale ou physique permanente, et dûment constatée, de l'un des associés sera assimilée au décès.

La dissolution pour quelque cause que ce soit d'une personne morale associée de la société sera également assimilée au décès d'un associé personne physique.

39. LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

Sa dénomination sociale est suivie de la mention « société en liquidation ». Cette mention ainsi que le nom du liquidateur doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses. La personnalité morale de la société subsiste, pour les besoins de la liquidation, jusqu'à clôture de celle-ci. La dissolution de la société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés. La dissolution de la société n'entraîne pas de plein droit la résiliation des baux des immeubles utilisés pour son activité sociale. Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement.

Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens, droits et actions de toute nature, mobiliers et immobiliers appartenant à la société, le tout sans aucune réserve et de manière à parvenir à l'entière liquidation de la société sous réserve de respecter les dispositions édictées par la loi.

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde est réparti entre les associés dans la proportion de leur part dans le capital social.

Si le résultat de la liquidation établit un résultat négatif, les pertes sont supportées par les associés dans la même proportion.

40. PROPRIETE DU FONDS SOCIAL

La société étant seule propriétaire de son actif, les héritiers, représentants, ayants droit ou ayants cause et créanciers personnels d'un associé, ne pourront en aucun cas requérir l'apposition des scellés sur les biens sociaux, ni prendre quelque mesure que ce soit pouvant entraver la marche normale de la société. Lesdits héritiers, ayants droit ou ayants cause et créanciers personnels de l'associé seront tenus de s'en rapporter aux derniers inventaires et bilans arrêtés entre les associés. Ces dispositions sont applicables au cas où pour une cause quelconque les héritiers d'un associé prédécédé demanderaient la dissolution de la société. Il serait alors dressé seulement un inventaire en la forme commerciale et procédé, s'il y a lieu, à la liquidation conformément aux prescriptions de l'article 20.

VII - CONTESTATIONS - DISPOSITIONS DIVERSES

41. CONTESTATIONS

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

42. DESIGNATION DES PREMIERS GERANTS

Est nommée en qualité de premier Gérant de la Société pour une durée indéterminée :

- **La Société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**
Société par actions simplifiée au capital de 14.439.500 euros
Siège social : 1 Impasse Claude Nougaro - CS 10333 - 44803 SAINT-HERBLAIN Cedex
480 772 326 RCS NANTES

La Société REALITES MAITRISE D'OUVRAGE déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire aux conditions prescrites par la loi et les règlements pour l'exercice du mandat de Gérant.

43. JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

44. ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les associés déclarent n'avoir accompli aucun acte pour le compte de la société avant la signature des présents statuts.

La gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire, dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social.

Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société, après vérification par les associés, postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

45. PUBLICITE - POUVOIRS

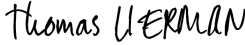
Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à SAINT-HERBLAIN, le 05/09/2024 en 2 exemplaires originaux.

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

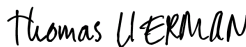
Monsieur Thomas LIERMAN, Directeur Général Délégué

« lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de Gérant »

DocuSigned by:

93D802B8F34F47D... bon pour
acceptation
des fonctions
de Gérant

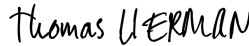
FIR 12

*Représentée par la société BIRD 2,
elle-même représenté par Monsieur Thomas LIERMAN*

DocuSigned by:

93D802B8F34F47D...

BIRD 2

*Représentée par la société REALITE,
elle-même représenté par Monsieur Thomas LIERMAN*

DocuSigned by:

93D802B8F34F47D...