

SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE

« La Gardoulène »

**510 Route de Saint Roman
de Malegarde**

26790 TULETTE

STATUTS

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Monsieur Hervé LECLERC de NF né le 18 octobre 1962 à LE HAVRE (76) demeurant 510 Route de Saint Roman – 26790 TULETTE marié le 22 décembre 2021 à Madame Christine BELLON née le 27 septembre 1966 à SALON DE PROVENCE (13) sous le régime de la communauté

Madame Christine BELLON de NF née le 27 septembre 1966 à SALON DE PROVENCE (13) demeurant 510 Route de Saint Roman – 26790 TULETTE mariée le 22 décembre 2021 à Monsieur Hervé LECLERC né le 18 octobre 1962 à LA HAVRE (76) sous le régime de la communauté

D'AUTRE PART

Lesquels, après avoir déclaré qu'ils ne tombent pas sous le coup des interdictions édictées par les articles L 241-3 et L 241-4 du code de la construction et de l'habitation, sont convenus de constituer la Société Civile Immobilière dont ils vont établir les statuts et nommer le premier gérant

Article 1 : FORME

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

- Par les dispositions du Titre IX du livre troisième du code civil, notamment par celle de son chapitre II, 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 des articles L 211-1 à 211-4, L261-10 alinéa 3 et R 211-1 à R221-6 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.

Cette société se prévaudra de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires plus particulièrement encore les 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 afférents aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles, ainsi que de toutes dispositions fiscales portant aménagements fiscaux en faveur de la société ou de ses membres.

H
cl

Article 2 : OBJET

La Société a pour objet :

- La réalisation puis la vente en totalité ou par fractions d'un ensemble immobilier de 4 logements, ainsi que les équipements collectifs nécessaires.

A l'effet de la réalisation de cet objet :

- L'acquisition des terrains du lotissement Le Pré de LAGARDE, notamment sur le territoire de la commune de Lagarde Paréol (84 290)
- L'emprunt des capitaux nécessaires à la constitution, notamment en la forme de préfinancement, en avance sur les prêts à consentir aux accédants à la propriété des lots à construire,
- L'établissement des actes réalisant l'encadrement juridique des lots projetés et en particulier de ceux nécessaire à la vente par fractions desdits lots,
- Et, généralement, toutes les opérations civiles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L 211-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.
- En vertu des dispositions de l'article L 211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leur apport, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Article 3 : DENOMINATION

La société a pour dénomination : « La Gardoulène »

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, du lieu et du numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 4 : DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

La dissolution anticipée de la société, ou sa prorogation, peut être prononcée par l'Assemblée extraordinaire des associés.

Un an au moins avant l'expiration de la durée de la Société, une assemblée générale extraordinaire sera réunie pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

En cas de dissolution anticipée avant l'expiration de la période décennale de garantie, l'obligation de garantie des vices incomberait aux associés.

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

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

S.C.C.V. « La Gardoulène » – 510 Route de Saint Roman de Malegarde 26790 TULETTE

Article 5 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est situé à
510 Route de Saint Roman de Malegarde **26790 TULETTE**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, qui, est alors autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 6 : APPORTS

Lors de sa constitution, il a été apporté en numéraire à la Société la somme de 102 euros (cent deux euros), au nominal de 1 euro chacune, selon attestation remise par la banque QONTO.

Monsieur Hervé LECLERC.....34 euros

Madame Christine BELLON.....68 euros

SOIT au total la somme de.....102 euros

Article 7 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cent deux euros (102 €) et divisé en cent deux (102) parts sociales égales, de un euro (1 €) chacune, entièrement libérées et numérotées de 1 à 102, à savoir :

Monsieur Hervé LECLERC.....34 parts

Madame Christine BELLON68 parts

SOIT au total la somme de.....102 parts

Article 8 : MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

8.1. Augmentation de capital

Le capital social peut être augmenté selon décision extraordinaire des associés, et ceci selon tout mode approprié.

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire donné dans les conditions indiquées à l'article 11 ci-après.

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

8.2. Réduction de capital

La réduction du capital social est possible, selon décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, avec réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction de capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Article 9 : LIBERATION DU CAPITAL

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

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux légal, à compter de la date fixée pour leur versement.

Article 10 : REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

Article 11 : TRANSMISSION DES PARTS

11.1 Cession

11.11 Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Les cessions entre époux doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous-seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

11.12. Agrément des cessions

11.12.1. Les parts sont librement cessibles entre associés, conjoint, ascendants ou descendants du cédant. Tout autre cession ne peut intervenir qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des associés.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit consulter les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément.

Chacun des associés, autre que le cédant, doit, dans les quinze jours de la lettre de consultation, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il accepte la cession projetée.

A l'effet de statuer sur la demande d'agrément, la gérance, dans les mêmes délais, peut convoquer les associés en assemblée.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie, dans les huit jours, le résultat de la consultation écrite ou du vote de l'assemblée à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

H
cl

Si aucun associé ne se porte acquéreur, comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné aux conditions prévues pour les cessions de parts sociales, ou peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation avec le consentement du cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux.

11.12.2. Tout projet de nantissement des parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. 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.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs en 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.

11.2 Transmission par décès ou par suite de dissolution de communauté

11.21. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers en ligne directe de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

Ces derniers doivent seulement justifier de leur qualité et nommer un représentant commun.

Tous autres héritiers ou ayants droit doivent être agréés par la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, selon la procédure d'agrément indiquée précédemment.

A défaut d'agrément, les associés survivants sont réputés acquéreurs à proportion de leur participation au capital, les héritiers ou ayants droits non agréés n'ayant droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Celle-ci est déterminée d'un commun accord entre les parties, et à défaut conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

11.22. Dissolution de la communauté du vivant de l'associé

En cas de liquidation, par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à celui qui ne possédait pas la qualité d'associé, doit être soumise à la procédure d'agrément décrite au paragraphe précédent.

Article 12 – FUSION OU SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Si une personne morale, membre de la Société, est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement de l'assemblée générale extraordinaire.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 11.

A défaut d'agrément, la personne morale non agréée est seulement créancière de la Société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminé dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

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

Article 13 : RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La décision collective devra être prise dans le délai d'un mois à compter de la demande de retrait notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 14 : DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte le plein droit d'adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire associé ou non chargé de les représenter.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

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

Article 15 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L 211-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

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

Article 16 : APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

16.1. Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente en l'état futur d'achèvement déjà conclu ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division. Un programme est dit non susceptible de division lorsque la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

La décision à de tels appels de fonds est prise par la gérance spécialement autorisée par la délibération des associés réunis en assemblée générale ordinaire qui en fixe le montant et les mets en recouvrement, en une ou plusieurs fois selon les besoins de la Société.

16.2. Les appels de fonds correspondants sont effectués par la gérance auprès des associés, en fonction des besoins de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé un délai de trente jours, les sommes ainsi appelées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de 1% par mois, à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillant ainsi qu'il est dit à l'article 16 ci-après.

16.3. En outre, chaque associé pourra consentir à la société des prêts dont les conditions de remboursement et le taux d'intérêt seront fixés par la gérance en accord avec lui.

16.4. Les versements supplémentaires visés au paragraphe 16.1 et 16.2 du présent article sont indisponibles pour l'associé qui les a effectués tant que la société n'est pas en mesure de procéder à leur remboursement total ou partiel.

Seule la gérance est juge de cette possibilité de remboursement total ou partiel.

Les remboursements sont effectués de façon égalitaire entre les associés compte tenu de leur participation respective dans le capital et le cas échéant des défaillances aux appels de fonds.

16.5. Les versements supplémentaires effectués par les associés en vertu des paragraphes 16.1 et 16.2 du présent article et portés au crédit de leur compte dans les livres sociaux forment un tout indivisible avec les parts sociales des associés tant que ces versements n'ont pas été remboursés.

En conséquence, les parts sociales ne peuvent être cédées ou transmises de quelque manière que ce soit qu'avec les crédits sus indiqués. A l'inverse, les crédits sus indiqués ne peuvent être cédés ou transmis qu'avec les parts sociales correspondantes, ce à peine d'inopposabilité à la société des cessions ou transmissions des crédits ou des parts sociales qui auraient été opérées séparément.

Article 17 : PROCEDURE SPECIFIQUE DE LA VENTE FORCEEE

17.1. Lorsque les appels de fonds visés à l'article 16 qui précède sont indispensables à l'exécution de contrats de ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation n'est pas susceptible de division et qu'un associé n'y a pas satisfait, la gérance peut, un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse, requérir l'assemblée générale de mettre en vente publique les droits de l'associé défaillant et d'en fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la gérance, tout associé peut convoquer l'assemblée générale à cette fin.

17.2. L'assemblée générale statue à la majorité des deux tiers, les parts détenues par l'associé défaillant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

17.3. La décision de mise en vente des parts de l'associé défaillant est notifiée à tous les associés avec indication de la date, de l'heure, du lieu de la vente publique et montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

17.4. La vente a lieu aux enchères publiques, pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

17.5. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application des dispositions du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Article 18 : GERANCE - NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

18.1. La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personne morale ou physique, désignés par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

18.2 La durée des fonctions du ou des gérants est fixée par la décision collective qui les nomme.

En cas de décès, démission, empêchement ou en cas d'incapacité légale du gérant, il sera pourvu à son remplacement par décision ordinaire de la collectivité des associés, consultés d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent.

18.3. Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

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

18.4. Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier sa démission à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et en respectant un délai de préavis de six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants.

18.5. Lors de la constitution de la société, les associés ont nommé en qualité de gérant :

Monsieur Hervé LECLERC

Article 19 : POUVOIRS DE LA GERANCE

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société.

Cependant, le gérant doit, avant le lancement d'un nouveau programme, faire approuver ses caractéristiques par les comités d'engagement propres à chaque associé, et notamment tout marché d'entreprise relatif à ce programme, ainsi que les éléments du plan de financement, à savoir :

- Le prix de revient,
- Le prix de vente,
- Les modalités de financement.

Le gérant devra également rendre compte de sa gestion aux associés, au moins une fois dans l'année.

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 peuvent prendre connaissance au siège social au moins une fois l'an, de tous les livres et documents sociaux, des contrats, des factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie. Les associés peuvent se faire assister d'un expert près d'une cour d'appel ou agréée par la Cour de Cassation.

Ils ont le droit également de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

S.C.C.V. « La Gardoulène » - 510 Route de Saint Roman de Malegarde 26790 TULETTE

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

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

Toutefois, le gérant ne pourra, sans l'accord préalable des associés réunis dans les conditions fixées par l'article 23, réaliser :

- l'acquisition du ou des terrains ou d'une fraction indivise des terrains sur lesquels doivent être édifiés les immeubles, au prix, charges et conditions tels que déterminés dans le bilan de faisabilité de l'opération, payer le prix, soit comptant, soit aux termes convenus, obliger la Société à ce paiement et à l'exécution de toutes conditions, stipuler tous intérêts et obliger la Société à leur paiement,
- l'acquisition et la cession de toutes mitoyennetés, consentement et acception de toutes conventions de servitudes actives ou passives, de tous contrats de cours communes et autres conventions de voisinage ;
- la souscription de tous emprunts pour l'édification de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit et prise d'engagement comme conséquence de tous crédits d'aval ou promesse d'aval ;
- le consentement de tous acquiescements et désistements de tous privilèges, hypothèques, ou autres droits, ainsi que de toutes antériorités et subrogations et de toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et empêchements, le tout avant tout autre paiement ;
- l'autorisation de tous traités, transactions et compromis ayant pour objet la vente de l'immeuble construit, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fraction ;
- toute dépense qui n'aurait pas été prévue au bilan de faisabilité, ou qui constituerait un écart par rapport au bilan, d'un montant supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €).
- toute hypothèque des immeubles de la Société, consentir toutes antichrèses et délégations de loyers ou redevances échus ou à échoir, donner tous gages, nantissements ou autres garanties, mobilières ou immobilières, de quelque nature qu'elles soient,
- marché en vue de la construction de l'ensemble, toute convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, de maîtrise d'œuvre, de commercialisation, de gestion, et tout accord concernant les avances en compte courant des associés,
- et plus généralement pour tous les actes de dispositions.

Dans les mêmes conditions, les associés arrêtent le bilan de l'opération et ses adaptations ultérieures, notamment le niveau des fonds propres nécessaires à la réalisation de l'opération. Le cas échéant, ils décident l'abandon de l'opération et constatent le montant des dépenses engagées et réalisées à répartir entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital de la SCI.

Article 20 : EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT ET REMUNERATION

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

20.2. Les gérants pourront recevoir une rémunération à fixer par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Article 21 : DECISIONS COLLECTIVES

21.1. Objet

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour des opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

21.2. Modes de consultation

21.21. La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite, soit enfin d'une décision unanime dans un acte unique.

21.211. *Assemblées Générales*

L'assemblée générale est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. La demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée ou consultation.

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.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.
Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents.

La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la loi, établi et signé par le gérant et, le cas échéant, par le Président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

21.212. *Consultation écrite*

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "OUI" ou "NON". La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

21.213. *Décision unanime dans un acte unique*

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé. Celle-ci doit être mentionnée à bonne date dans le registre des procès-verbaux.

S.C.C.V. « La Gardoulène » - 510 Route de Saint Roman de Malegarde 26790 TULETTE

21.22. Tout associé a droit de participer aux décisions, quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.
Tout associé peut se faire représenter par son conjoint (associé ou non) ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

21.23. Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées, conformément à la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiées conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 22 : DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de nouveaux associés, étant précisé que la nomination et la révocation des gérants, mêmes statutaires, sont de leur compétence.

Chaque année la gérance doit rendre compte de la gestion aux associés ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représentée.

Article 23 : DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant agrément de nouveaux associés ou modificatives des statuts.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité, s'il s'agit de changer la nationalité de la société ou de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
- à la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales s'il s'agit de l'agrément de nouveaux associés,
- par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales pour tout autre décision extraordinaire, le tout sous réserve de l'application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par les présents statuts et en particulier les conditions de majorité spéciale des ventes forcées de droits sociaux.

Article 24 : DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir au moins une fois par an communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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 gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé non gérant a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la société.

Article 25 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2025.

Article 26 : COMPTES SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes 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.

Ce rapport, 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 associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Article 27 : AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

Ce bénéfice sera affecté automatiquement aux associés proportionnellement au nombre des parts appartenant à chacun d'eux, avec effet à la date de clôture de l'exercice social concerné.

S'il existe des pertes après imputation sur les bénéfices, elles seront automatiquement supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, avec effet à la date de clôture de l'exercice social concerné.

Article 28 : DISSOLUTION

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

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

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

Article 29 : LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital et aux bénéfices.

Article 30 : CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre associés, le ou les gérants et la société, seront soumises à la juridiction des tribunaux de grande instance compétents, à moins que les intéressés ne choisissent de recourir à l'arbitrage.

Article 31 : PERSONNALITE MORALE

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

Article 32 : ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

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

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

Article 33 - POUVOIRS

Il a été établi et présenté aux associés, avant signature des statuts un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation contenant indication, pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteront pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts dont la signature par les associés emportera reprise par la Société des engagements ainsi souscrits, lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance :

A/ Pour accomplir toutes les formalités de publicité par la Loi et les règlements, notamment le dépôt et l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

B/ Pour signer tous actes et prendre tous engagements nécessaires à l'immatriculation de la Société.

Article 34 : PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés à toutes personnes mandatées pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 35 : FRAIS

Les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la constitution de la société seront portés au compte de frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfices.

Article 36 : REGIME FISCAL

La Société, objet du présent acte, satisfait aux conditions de l'article 239 ter du Code Général des Impôts. En conséquence, les dispositions de l'article 206-2 du même Code ne lui sont pas applicables.

La Société a pour objet la construction puis la vente en totalité ou par fractions d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles à usage principal d'habitation, de leurs annexes et dépendances, et des équipements collectifs destinés au service des occupants de ces immeubles ; le présent acte ne comportant que des apports mobiliers soumis au droit fixe tel que prévu à l'article 828-II du Code Général des Impôts.

La Société se prévaudra de tous aménagements et modifications du régime fiscal actuellement en vigueur pouvant résulter des textes législatifs ou réglementaires à intervenir, ainsi que des interprétations administratives ou jurisprudentielles actuelles et futures.

Fait à TULETTE
Le 30 septembre 2024

Monsieur Hervé LECLERC

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Hervé', with a stylized flourish at the end.

Madame Christine BELLON

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Christine', with a large, elegant loop at the end.

ANNEXE A LA LISTE DES DEPENSES ENGAGEES AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SCI PAR
CHACUN DES FUTURS ASSOCIES AFIN QU'ILS SOIENT REPRIS PAR LA SOCIETE

Dépôt des fonds