

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 04/12/2024 - 24899 - 2018 D 00800 - 839 843 281 - 2018 BAISIEUX MALTERIE

**2018 BAISIEUX MALTERIE**  
Société Civile de Construction Vente  
Au capital de 5.000,00 euros  
Siège social : 74 rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
839.843.281 RCS Lille Métropole

(Ci-après « la Société »)

<p><b>PROCES-VERBAL DES DECISIONS UNANIMES</b></p> <p><b>DES ASSOCIES DU 05 JUIN 2024</b></p>
---

Les soussignés :

- La société VILOGIA Société Anonyme d'HLM, représentée par M. Philippe REMIGNON, représentant 3 500 parts en en pleine propriété, ci .....3 500 parts
- La société VILOGIA PREMIUM Société Anonyme coopérative de production d'HLM à capital variable, représentée par M. Guillaume VERHAGUE, représentant 1 500 parts en en pleine propriété, ci .....1 500 parts

Agissant en qualité de seuls associés de la Société, et conformément à l'article 1854 du code civil qui dispose que les décisions peuvent résulter « du consentement de tous les associés exprimé dans un acte »,

Ont pris à l'unanimité les décisions suivantes portant sur :

- Transfert du siège social de la Société ;
- Modification corrélative de l'article 4 des statuts ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

En présence du gérant de la Société, M. Philippe DEHOUE.

*Les associés reconnaissent expressément avoir pu prendre pleine et entière connaissance, en temps utiles, du texte des projets de décisions et plus généralement de tous documents et informations nécessaires à leur information préalablement aux décisions qui suivent. Ils renoncent en tant que besoin, sans réserve, à tout recours, quel qu'il soit, à l'encontre de la Société et de la gérance.*

**Première décision**

---

Les associés décident à l'unanimité de transférer le siège social de la Société du 74 rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ au **271 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**, et ce à compter de ce jour.

## Deuxième décision

---

En conséquence de la décision précédente, les associés décident à l'unanimité de **modifier l'article 4 des statuts**, comme suit :

*« Le siège de la société est fixé 271 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## Troisième décision

---

Les associés décident à l'unanimité de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les associés.

Le présent acte sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives de la Société.

A cet effet, un original des présentes est remis au gérant.

Pour VILOGIA Société Anonyme d'HLM  
M. Philippe REMIGNON

Pour VILOGIA PREMIUM Société Anonyme coopérative de production d'HLM à capital variable  
M. Guillaume VERHAGUE

Le gérant  
M. Philippe DEHOUE

**SCCV 2018 Baisieux Malterie**

**Société Civile de Construction Vente**

**Au capital de 5.000,00 euros**

**Siège social : 271 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

**RCS Lille Métropole 839 843 281**

## **STATUTS**

*Mis à jour*

*suite à la décision des associés du 05 juin 2024*

*R*

*M*

## TITRE I : Caractéristiques de la Société

### Article 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile constituée en vue de la vente d'immeubles, régie par :

- Les articles 1832 et suivant du Code civil, en particulier le chapitre II « *De la société Civile* » et du Titre IX dudit Code, et par toutes les dispositions applicables en pareille matière ;
- 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 ;
- Les présents statuts.

### Article 2 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition de terrains ou de bâtiments de toute nature ;
- La construction, la démolition, la réhabilitation de tous immeubles et la création de lotissements ;
- La vente, en totalité ou par fraction ou lots, bâtis ou non bâtis ou en l'état futur d'achèvement ;
- L'obtention et l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et de toute garantie y relatives ;
- Accessoirement la location des immeubles construits dans l'attente de leur vente, par baux de toute nature ;
- Et d'une façon générale, toute opération quelconque, mobilière, immobilière ou financière se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation, à l'exclusion des opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

### Article 3 – DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination *2018 BAISIEUX MALTERIE*

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots « Société Civile » suivis de l'indication du capital social.

#### **Article 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège de la société est fixé 271 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ. Il pourra être transféré en tout autre endroit sur décision collective extraordinaire des associés.

#### **Article 5 – DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION**

La durée de la société est fixée à 20 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La société peut être prorogée une ou plusieurs fois par décision collective extraordinaire des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance devra provoquer cette décision collective extraordinaire des associés.

A défaut, tout associé pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance de la situation du siège social de la société statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette décision.

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée, ou avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés ou toute autre cause prévue par la loi ou les présents statuts, comme la réalisation de l'objet social.

La société ne sera pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ou si l'un ou plusieurs associés est une personne morale, par sa dissolution, sa scission, son absorption.

### **TITRE II : Apports, Capital social**

#### **Article 6 – APPORTS**

Le capital social est composé des apports suivants :

A) en numéraire :

- Par la société Vilogia SA d'HLM..... 3500,00 euros ;

- Par la société Vilogia Premium SCP d'HLM..... 1500,00 euros ;

Soit au total la somme de 5.000,00 euros, laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, à la banque Caisse d'Epargne des Hauts de France Europe sise 135 rue du Pont de Flandres 59777 EURALILLE.

## **Article 7 – CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à 5.000,00 euros, divisé en 5.000 parts égales de 1 euro chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports effectifs, savoir :

- A la société Vilogia SA d’HLM..... 3500 parts,
- A la société Vilogia Premium SCP d’HLM..... 1500 parts.

## **Article 8 – LIBERATION – AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL**

### A) Libération du capital

La libération du capital social sera effectuée en une fois sur demande de la gérance aux associés.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois à compter de la date d'exigibilité de celles-ci et sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le renouvellement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandat qu'après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

L'exclusion d'un associé peut être décidé par l'assemblée générale extraordinaire des associés si, passé le délai de trois mois, les sommes appelées ne sont pas libérées par lui.

L'associé exclu a droit au remboursement de ses parts sociales, le prix de rachat étant, à défaut d'accord entre les parties, fixé à dire d'expert.

L'associé exclu a également le droit de demander en justice l'annulation de la sanction prononcée contre lui.

### B) Augmentation du capital

Par décision collective extraordinaire des associés, le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports ou gratuitement par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices ou par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport 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.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé, conformément à l'article 1692 du Code civil, sous réserve de l'agrément, dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après, du cessionnaire qui n'aurait pas déjà la qualité d'associé.



L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits. En cas d'exercice partiel de son droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions prévues à l'article 13. 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 leur droit de souscription puisse être inférieur à 30 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscriptions devra être prise à l'unanimité des membres de la société.

#### C) Réduction du capital

De même le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

### **Titre III : Parts sociales – Droits et Obligations des associés**

#### **Article 9 – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

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

#### **Article 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

##### A) Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son titulaire un droit égal, calculé d'après le nombre de parts existantes, dans les bénéfices de la société et dans l'actif social ; sa contribution aux pertes s'établit sur les mêmes bases.

#### B) Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux, et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

#### C) Obligation de répondre aux appels de fonds

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

#### D) Obligation de répondre au passif à l'égard des tiers

Comme énoncé à l'article L.211-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« Les associés sont tenus du passif sur tous leurs biens, à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.*

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

#### E) Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

#### F) Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés, donnée par décision extraordinaire, les voix du retenant n'étant pas prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception, postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

Ce retrait peut également être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts sociales, le montant de ce remboursement est fixé, à défaut d'accord des associés restants, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du code civil.



### **Article 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les Parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

### **Article 12 – NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES**

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément préalable dans les conditions prévues pour les cessions de parts. Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

### **Article 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES - AGREMENT**

Aucun des associés ne sera autorisé à céder sa participation dans la Société à un tiers, c'est-à-dire à une personne physique ou morale autre que les associés, sauf à obtenir l'approbation préalable et des associés.

Dans le respect des dispositions ci-dessus, toute cession à un tiers (soit, en dehors d'une cession entre associés) ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

Concernant la procédure relative à la clause d'agrément, il est fait application des articles 1861 à 1863 du Code civil, avec la précision qu'il revient aux associés, par le biais d'une décision prise à l'unanimité, de se prononcer sur ledit agrément.



Après notification, les associés ont un délai de trente (30) jours pour se prononcer.  
La cession doit être constatée par acte sous seing privé ou authentique.  
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été déposée au Greffe, en annexe du Registre du Commerce et des Sociétés.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

#### **Article 14 – DROIT DE PREEMPTION**

Les associés conviennent qu'en cas de cession à un tiers des titres détenus par un associé dans la société (l'« *Associé Cédant* »), l'autre associé bénéficiera d'un droit de préemption (ci-après le « *Droit de Préemption* »).

Préalablement à toute cession de tout ou partie de ses titres dans la société à un tiers, l'Associé Cédant envisageant la cession de ses titres devra notifier à l'autre Associé le projet de cession en indiquant :

- l'identité (nom et domicile s'il s'agit d'une personne physique ou dénomination sociale et siège social s'il s'agit d'une personne morale) du cessionnaire pressenti et, si le Cessionnaire est une personne morale, l'identité de la ou des personnes qui en détiennent le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce (ci-après le « *Cessionnaire* ») ;
- le nombre de titres dont la cession est envisagée, sous réserve des dispositions de l'article 13 « *Cession de parts sociales- agrément* » ci-dessus ;
- le prix et les autres conditions de l'offre du Cessionnaire.

L'autre Associé disposera d'un délai de 30 jours à compter de la réception de ladite notification pour exercer son Droit de Préemption à l'Associé Cédant. La notification par l'autre Associé de l'exercice du Droit de Préemption à l'Associé Cédant devra s'accompagner, à peine de nullité, d'un dépôt non remboursable d'un montant égal à 5 % du prix d'achat offert par le Cessionnaire.

Cet Associé disposera alors d'un délai de 30 jours à compter de ladite notification de son exercice du Droit de Préemption afin de procéder à la réalisation de l'acquisition. A défaut, il perdra le montant du dépôt susvisé ainsi que tout bénéfice futur à un droit de préemption, et ne sera plus autorisé à lancer une procédure d'Achat/Vente, ni à bénéficier des droits de sortie conjointe à l'occasion de toute cession ultérieure.

De plus, dans l'hypothèse suivante, il ne sera pas fait application de la procédure d'agrément de tiers visée à l'article 13 « Cession de parts sociales – Agrément » :

- le défaut de réalisation par l'autre Associé de l'acquisition, dans le délai de 30 jours à compter de l'exercice du droit de préemption,

Les cessions effectuées au profit d'une société du Groupe Vilogia, ne seront pas soumises au droit de préemption prévu par le présent article, sous réserve néanmoins que la ou les sociétés cessionnaires adhèrent au présent pacte et que l'autre Associé soit informé au préalable, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'opération projetée.

#### **TITRE IV : Réalisation de l'opération de construction**

##### **Article 15 – MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION**

L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération de construction est financé au moyen :

- des apports en numéraire servant à former le capital social ;
- des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 16 ci-après ;
- des emprunts contractés par la société qui seront jugés utiles par le gérant pour la réalisation de l'objet social. 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, crédit de relai et autres, nécessaires pour assurer la continuité du paiement des travaux dans l'attente de versements à venir des emprunts ou des engagements des associés ;
- des apports en compte courant réalisés volontairement par les associés ou l'un d'entre eux.

La gérance fixera les modalités, les époques et les montants des versements, au titre tant de la libération du capital que des appels de fonds, en fonction des échéances que la société a à couvrir.

##### **Article 16 – APPELS DE FONDS**

Conformément à l'article L.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, en proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme 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.

Les sommes versées à ce titre par les associés sont inscrites au bilan 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 auxquelles 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.

Les appels de fonds sont effectués par la Gérance directement auprès des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Après un délai de trente jours, et sans nouvelle demande, 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 défaillants.

#### **Article 17 – DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE**

Conformément à l'article L.211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, si un associé ne répond pas aux appels de fonds visés à l'article 16 (strictement nécessaires à la réalisation de l'objet social tel qu'il a été défini ci-dessus), la gérance peut, un mois après mise en demeure restée infructueuse, requérir la mise en vente publique de ses droits par décision de l'assemblée générale en fixant la mise à prix.

En cas de défaillance de la gérance sur ce point, l'assemblée générale pourra être convoquée par tout associé.

L'assemblée générale se prononce :

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

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

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

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

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

## **Titre V : Gérance - Décisions Collectives - Comptes sociaux**

### **Article 18 – GERANCE**

#### A) Nomination

La Société est administrée par un ou plusieurs gérant(s), personne physique ou morale, choisi(s) ou non parmi les associés, nommé(s) par décision prise en assemblée générale ordinaire.

#### B) Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants engagent la société pour tous les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité d'associés, 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.

Dans les rapports entre les associés, le gérant peut accomplir les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire des associés, effectuer l'une des opérations suivantes :

- L'achat, l'échange ou l'apport de tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ;
- La vente, à l'exception de la vente à des particuliers dans le cadre de l'accession sociale ;
- approbation de toutes opérations et contrats de prestations de service ou autres avec l'un quelconque des associés ou avec toute entité affiliée à l'un des associés ;
- approbation de toutes opérations et contrats de prestations de service ou autres d'un montant annuel excédant 300.000,00 euros avec un tiers ;



- approbation des budgets et plans d'exploitation et de développement annuels (le « Business Plan ») ; le Business Plan doit être établi conjointement entre les associés tout comme le modèle de simulation financière montage/réalisation et exploitation du ou des Immeubles ; ces deux documents seront annexés aux statuts de la société en ce qui concerne les programmes qui seront réalisés par la société ;
- aliénation, donation, hypothèque, nantissement, réalisation d'un acte de disposition.

Le non-respect par un gérant des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détiendra le pouvoir d'engager la société et le veto de l'un à l'opération envisagée par l'autre ne produira pas d'effet à l'égard des tiers à moins que ces derniers n'en aient eu connaissance.

Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle, déléguer tout ou partie de leurs pouvoirs propres, à une personne de leur choix, pour une ou plusieurs opérations déterminées.

### C) Responsabilités et obligations du gérant

Pendant l'exercice de son mandat, le gérant doit assurer toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'objet social tel que défini ci-dessus.

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

En cas de pluralité de gérants et si plusieurs d'entre eux ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Le gérant établit pour chaque exercice social un rapport écrit, dans lequel il rendra compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

A la fin de chaque exercice social commençant le 1<sup>er</sup> janvier pour finir le 31 décembre, il dressera un inventaire des éléments actifs et passifs de la société, un bilan et un compte de profits et pertes qui seront soumis aux associés réunis en assemblée générale ordinaire, dans les six mois suivants la clôture.

En outre, le gérant établit et soumet à l'approbation des associés un Budget annuel et un Business Plan actualisé annuellement portant sur la société.

### D) Révocation-Démission

Les gérants sont révocables par décision collective ordinaire des associés.



Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Les Gérants sont également révocables par les Tribunaux, pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Un gérant peut démissionner sans juste motif à la condition :

- de notifier sa démission à chacun des associés, ainsi qu'aux autres gérants le cas échéant
- que cette démission intervienne plus de six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa démission ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

La démission prend la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Le démissionnaire s'expose au versement de dommages et intérêt si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

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

#### E) Rémunération

La Gérance est exercée à titre gratuit.

### **ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale soit d'une consultation écrite des associés.

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

- Les décisions ordinaires ont pour objet de se prononcer sur toutes les questions qui n'emportent pas modification des présents statuts et doivent être prises à la majorité de la moitié au moins du capital social.
- Les décisions extraordinaires ont pour objet de se prononcer sur les questions emportant modification des présents statuts ou sur les questions pour lesquelles les présents statuts prévoient une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés. Elles doivent être prises à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

Les décisions collectives des associés ne faisant pas l'objet d'une consultation écrite sont prises en assemblées générales.

Celles-ci sont convoquées par la gérance ou, à défaut, par la majorité des associés représentant plus de la moitié du capital social.



Les convocations sont effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée quinze jours avant la date prévue pour l'assemblée, indiquant l'objet de la réunion y compris les résolutions proposées par un ou plusieurs associés.

L'assemblée se réunit au siège social de la société. Elle est présidée par le ou l'un des gérants.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Il est établi une feuille de présence indiquant les nom et domicile des associés ou de leurs mandataires ainsi que le nombre de parts sociales qu'ils représentent.

Les décisions collectives prises en assemblée sont consignées dans un procès-verbal signé par les associés, et dont les copies sont certifiées conformes à l'original par la gérance.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés.

Lorsqu'une consultation écrite est envisagée, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent alors d'un délai de vingt jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « oui » ou par « non ».

## **Article 20 – BLOCAGE**

Si les membres désignés par les associés ne peuvent s'entendre sur l'un quelconque des points pour lesquels l'unanimité est requise, ce point sera soumis au représentant respectif de chacun des associés, expressément désigné par eux pour mettre fin au désaccord. La désignation de son représentant par l'un des associés sera notifiée à l'autre associé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les associés sont convenus que si leurs représentants désignés ne sont pas en mesure de s'accorder sur ce point dans un délai de 20 jours à compter de la date de notification de la désignation de son représentant par l'associé le plus diligent (le « Blocage »), chacun d'entre eux sera autorisé à initier une procédure d'Achat/Vente portant sur l'intégralité des titres de la Société.

## **Article 21 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

La nomination de commissaires aux comptes, titulaires et suppléants, est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Les associés peuvent décider de la nomination de commissaires aux comptes.

## **Article 22 – CONVENTIONS REGLEMENTEES**

La gérance ou le Commissaire aux comptes s'il en a été nommé, doit présent à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire, ou du conseil de surveillance ou actionnaire disposant d'une fraction de capital au moins égale à 10%.

## **Article 23 – EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> octobre et finit le 30 septembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la société au RCS et se terminera le 30 septembre 2019.

## **Article 24 – REPARTITION DES BENEFICES**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence après déduction des amortissements et des provisions le bénéfice net ou la perte de l'exercice.

Les bénéfices nets annuels reviennent aux associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Les pertes sont supportées par les associés dans les mêmes proportions.

Pour chaque exercice, la quote part de résultat bénéficiaire distribuable ou déficitaire revenant à chaque associé est affectée avec effet à la date de clôture de l'exercice.

Cette affectation est faite sous réserve la condition résolutoire que l'assemblée générale ordinaire approuve les comptes dudit exercice et dans la mesure où elle décide de modifier l'affectation du résultat, telle qu'elle est prévue ci-dessus.

L'affectation définitive du résultat d'un exercice prendra en tout état de cause effet à la clôture de cet exercice.

## **TITRE VI : Dissolution – Liquidation - Partage**

### **ARTICLE 25 – DISSOLUTION**

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée.

Elle peut aussi intervenir pour toute autre cause prévue aux articles 1844 et suivants du Code civil.

Les décisions de dissolution par anticipation sont prises par l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers des voix.

### **ARTICLE 26 - LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société durant la période de liquidation.

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.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le Ministère Public, ou tout intéressé, peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination. Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la société est suivie de la mention « société en liquidation » et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

### **ARTICLE 27 – PARTAGE**

Après approbation des comptes définitifs de liquidation, il est procédé aux répartitions entre les ex associés à proportion de leurs droits dans le capital social.

Le produit net de la liquidation après extinction du passif et des charges de la société est affecté au remboursement des droits des ex associés dans le capital social.

Sauf clause contraire des statuts, le solde ou boni est réparti entre les ex associés, dans la même proportion que leur participation au bénéfice.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, ainsi que le cas échéant, des dispositions d'e l'article 1844-9 du Code civil, y relatives aux attributions en nature. Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué sur sa

demande, et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout droit à une attribution préférentielle.

Sauf clause contraire des statuts, les ex associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social.

Tous pouvoirs sont conférés en tant que de besoin au liquidateur pour opérer toute répartition.

## **Titre VII : Dispositions diverses**

### **Article 28 – ARBITRAGE DES LITIGES**

Tous les litiges auxquels la présente convention pourra donner lieu, notamment au sujet de sa validité, de son interprétation, de son exécution et de sa résiliation seront résolus par voie d'arbitrage.

#### *1. Désignation*

Si les parties s'entendent sur la désignation d'un arbitre unique, elles s'en remettent à l'arbitrage de celui qu'elles auront désigné.

Dans le cas contraire, il sera constitué un tribunal composé de trois arbitres. Les deux premiers arbitres seront nommés par les parties, chacune d'elles désignant le sien. Si l'une des parties s'abstient de désigner son arbitre, elle sera mise en demeure de le faire dans le délai de 8 jours par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut par elle de procéder à cette désignation dans ce délai, il y sera pourvu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Lille statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

Les deux arbitres ainsi choisis devront désigner un troisième arbitre dans le délai de 8 jours. En cas de carence de leur part, le troisième arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Lille statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

Les trois arbitres se réuniront et constitueront ensemble un tribunal arbitral statuant à la majorité de ses membres après avoir entendu les parties. Le tribunal devra prononcer la sentence dans le délai de 15 jours à dater du jour de sa constitution.

#### *2. Pouvoirs*

Le ou les arbitres statueront en amiables compositeurs. Toutefois, ils devront se prononcer en équité et conformément au contrat.



### *3. Exécution de la sentence*

Le ou les arbitres, en prononçant la sentence, diront s'il y a lieu à exécution provisoire. Les parties s'engagent à exécuter fidèlement et intégralement la sentence. La partie qui refuserait de s'exécuter restera chargée de tous les frais et droits auxquels la poursuite en exécution judiciaire de ladite sentence aura donné lieu.

### *4. Renonciation à l'appel*

Les arbitres trancheront le litige conformément aux règles de droit et statueront en dernier ressort, les parties renonçant à l'appel quels que soient la décision et l'objet du litige.

La décision rendue par les arbitres aura les mêmes effets que la Transaction prévue et régie par les articles 2044 et suivants du Code civil. En ce sens, et conformément à l'article 2052 du Code civil, elle aura, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. La décision ne pourra pas non plus être attaquée pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

### **Article 29 – ABSENCE DE RECOURS**

Sous réserve de tous autres contrats entre les associés (que ces contrats existent déjà ou restent à conclure), chaque associé renonce par les présentes à tout droit de recours, en ce compris, à titre non limitatif, le droit d'intenter toute action ou de chercher à obtenir une quelconque indemnisation à charge de tout associé, actionnaire, directeur ou salarié de l'autre associé, si ce n'est toutefois en cas de dol, de faute lourde ou grave de l'une quelconque des dites personnes.

### **Article 30 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par la société.

### **Article 31 – PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION**

La société jouira de la personnalité à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à cette date, les relations entre les associés seront régies par les présents statuts et par les principes du droit applicable aux contrats et obligations, selon l'article 1842 du Code civil.

Les actes ayant été accomplis avant la signature des présents statuts, par les associés, ensemble ou séparément, au nom et pour le compte de la société en cours de formation, sont détaillés et annexés ci-après.

La signature des présents statuts vaudra reprise par la société de ces engagements et justifiera le remboursement des frais avancés par le ou les associés, conformément à l'article 1843 du Code civil.

Les associés donnent mandat à Vilogia Premium de prendre pour le compte de la Société jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés les différents engagements nécessaires et conformes à l'objet social tel que décrit dans l'article 2 des présents statuts.

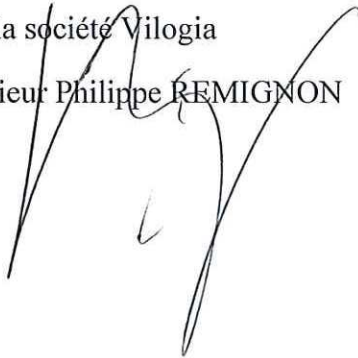
### **Article 32 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Fait à VILLENEUVE D'ASCQ, en un exemplaire original, le 05 juin 2024.

Pour la société Vilogia

Monsieur Philippe REMIGNON



Pour la société Vilogia Premium

Monsieur Guillaume VERHAGUE

