

## **13 GEORGES**

Société Civile de Construction-Vente

Au capital de 1 000 euros

243-245 Rue Jean Jaurès

59650 VILLENEUVE D'ASCQ

En cours d'immatriculation au RCS de Lille Métropole

# **STATUTS**

**LES SOUSSIGNEES :**

La société **CEETRUS PROMOTION FRANCE**, SAS à capital variable, ayant son siège social à VILLENEUVE D'ASCQ (59650) 243-245 Rue Jean Jaurès, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 879 602 621, représentée par CEETRUS FRANCE, Présidente, elle-même représentée par son Président, Monsieur Aymeric THIBORD.

La **SOCIETE DU DOMAINE DE BONNE NOUVELLE**, SARL à capital variable, ayant son siège social à AUBAGNE (13400), Domaine de Bonne Nouvelle, Quartier de Gallègues, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 318 404 753, représentée par Monsieur Antoine GROLIN, Gérant.

LESQUELLES ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION VENTE qu'elles ont convenu de constituer entre elles.

## **TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION - SIEGE-DUREE**

### **ARTICLE 1 – Forme**

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

- 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, ces dispositions étant d'ordre public,
- par les dispositions de l'article 239 ter du Code général des impôts
- par les disposition des articles 1832 à 1870-1 du Code civil,
- par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 relatif à l'application de la loi n°78-9 du 4 janvier 1978, modifiant le titre IX du livre III du Code civil,
- Et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 – Objet**

La Société a pour objet :

- L'acquisition de tous terrain(s), immeuble(s), biens et droits immobiliers, et notamment ceux situés à Wasquehal (59), rue Jean-Paul Sartre ;
- La réalisation des études, la mise au point et la construction sur ledit terrain d'un ensemble immobilier ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitutions de garanties y relatives ;
- La vente en totalité, par fractions ou par lots, des immeubles construits avant ou après leur achèvement ;
- Accessoirement, la propriété, l'administration et l'exploitation, préalablement à la cession, par voie de location « nue » desdits immeubles, en attente de leur vente ;

Et généralement toutes opérations mobilières, immobilières et financières, de quelque nature que ce soit, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou tout autre objet similaire ou connexe, pourvu que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société et ne soient pas réputées activités industrielles ou commerciales au sens des articles 34 et 35 du Code Général des Impôts, ni contraire aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE 3 - Dénomination sociale**

La société a pour dénomination :

**« 13 GEORGES »**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « société civile de construction vente », suivis de l'indication du capital social, du siège du tribunal de commerce au greffe duquel elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés et du numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

#### **ARTICLE 4 - Siège social**

Le siège social est fixé à :

**243-245 Rue Jean Jaurès  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

#### **ARTICLE 5 – Durée**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

<b>TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES</b>
---

#### **ARTICLE 6 – Apports**

Il a été souscrit à la constitution de la société la somme de **MILLE EUROS** (1 000 €).

Les apporteurs s'obligent à verser les sommes provenant des apports en numéraire dans la caisse sociale après l'immatriculation de la société suivant appels de fonds notifiés à chacun d'eux par tous moyens de la gérance.

#### **ARTICLE 7 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS** (1 000 euros).

Il est divisé en **CENT** (100) parts, de **DIX EUROS** (10 euros) chacune, numérotées de 1 à 100 entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leur apport respectif, à savoir :

- La société **CEETRUS PROMOTION FRANCE** à concurrence de **QUATRE VINGT DIX NEUF** (99) parts, numérotées de 1 à 99,
- La société **SOCIETE DU DOMAINE DE BONNE NOUVELLE** à concurrence d'**UNE** (1) part, numérotée 100.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.

#### **ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital**

##### **1. Augmentation de capital**

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés prise dans les conditions indiquées sous l'article 26 ci-après, être augmenté, en une ou plusieurs fois :

- Par la création de parts sociales nouvelles en contrepartie d'apports en nature ou en espèces, les attributaires de ces parts sociales s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront préalablement être agréés par la Gérance.
- Par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices ;
- Par augmentation du nominal des parts existantes ou par création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

## **2. Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chaque associé 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.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 11-2 des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

## **3. Réduction de capital**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés prise dans les conditions indiquées sous l'article 26 des présents statuts, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat de parts ou d'échange ou du rachat de parts ou d'échange des anciennes parts contre des nouvelles d'un montant équivalent ou moindre.

### **ARTICLE 9 - Comptes Courants d'associés**

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte-courant. Les avances en compte-courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

### **ARTICLE 10 - Titres - parts**

Le titre de chaque associé résultera seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant le capital social et des cessions de parts régulièrement effectuées.

### **ARTICLE 11 - Mutation de parts entre vifs**

Les cessions de parts devront faire l'objet d'un acte et être signifiées à la société ou acceptées par elle dans un acte notarié, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité de signification ou acceptation et après publicité effectuée au moyen du dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

## **1. Prémption**

a) Toute Cession des parts sociales de la société même entre associés sera soumise au respect du droit de prémption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

L'associé cédant notifie au gérant et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre de parts sociales concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;
- le prix et les conditions, notamment financières, de la cession projetée ; et
- la reprise ou non des comptes courants d'associé.

b) La date de réception de la notification de l'associé cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de prémption n'ont pas été exercés en totalité sur les parts sociales concernées, la cession projetée sera soumise à la procédure d'agrément prévue ci-après.

c) Chaque associé bénéficie d'un droit de prémption sur les parts sociales faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de prémption est exercé par notification au gérant dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts sociales que chaque associé souhaite acquérir.

d) A l'expiration du délai de deux (2) mois prévu au c) ci-dessus et avant celle du délai de trois (3) mois fixé au b) ci-dessus, le gérant doit notifier à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la prémption.

Si les droits de prémption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts sociales concernées sont réparties par le gérant entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de prémption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les droits de prémption sont réputés n'avoir jamais été exercés et la cession projetée sera soumise à la procédure d'agrément prévue ci-dessous.

En cas d'exercice du droit de prémption, la cession de parts sociales devra être réalisée dans un délai de trente (30) jours suivant l'expiration du délai de trois (3) mois visé au b) ci-dessus, moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé cédant.

## **2. Agrément**

A défaut d'exercice par un ou plusieurs associés du droit de prémption visé aux présents statuts, et sauf en cas de cession entre associés, le gérant devra, dans les trente (30) jours de sa notification au cédant des résultats de la prémption, réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera à l'unanimité, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie immédiatement le résultat de la consultation à l'associé cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation. Les informations relatives au(x) cessionnaire(s) proposé(s), conformément à liste prévue a), sont notifiées au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de neuf (9) mois, à compter de la notification faite à la société du projet de cession, l'agrément de la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de mutations entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux et de gré à gré.

### **3. Nantissement - Réalisation forcée**

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions telles que décrites ci-dessus.

Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

### **ARTICLE 12 - Indivisibilité des parts**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire.

Les propriétaires indivis de parts sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique, qui peut être l'un d'entre eux ou choisi en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

Si des parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions d'associés concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

### **ARTICLE 13 - Retrait d'un associé**

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

L'associé qui exerce la faculté de retrait reste tenu, proportionnellement aux droits sociaux qu'il détient dans la société, du passif social consécutif à l'inexécution des engagements pris par la société lorsqu'il était associé même si le passif est exigible postérieurement à son retrait.

### **TITRE III – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 14 - Droits des associés**

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

Elle donne également le droit de participer aux assemblées générales des associés et de voter.

En application des dispositions de l'article 1855 du Code civil, les associés non gérants ont le droit de prendre par eux-mêmes, au siège social, connaissance 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.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelques mains qu'elles passent.

La possession d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts, aux résolutions régulièrement prises par les associés et aux décisions de la gérance.

#### **ARTICLE 15 - Contribution au passif**

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

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.

Conformément à l'article L. 211-2, alinéa 1er, 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 que s'ils disposent d'un titre, et après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. À 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.

Afin d'assurer l'information des créanciers, il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par le représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre, contenant les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transmission de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits, ainsi que la date de l'opération.

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

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, qu'après mise en demeure 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 la société, si le créancier n'a pas été indemnisé.

#### **ARTICLE 16 - Appel de fonds nécessaire**

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, dans les proportions de leurs droits dans le capital social, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en 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 quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Ces appels de fonds sont décidés par la gérance qui en fixe le montant et les met en recouvrement, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société. Ils sont faits par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, adressée à chaque associé par les soins de la gérance.

Passé un délai de trente (30) jours, les sommes ainsi appelées seront productives, de plein droit, d'un intérêt au taux de un (1) pour cent 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 du ou des associés défaillants.

En cas de défaillance d'un associé, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits

à cet associé, au lieu et place de ce dernier, au prorata de leurs droits sociaux.

La gérance fera l'appel desdits fonds dans les conditions et formes susmentionnées.

#### **ARTICLE 17 - Procédure de vente forcée**

Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'article 16 ci-dessus, la gérance convoque l'assemblée générale extraordinaire des associés, un mois après la mise en demeure adressée à l'associé défaillant et restée infructueuse, à l'effet de décider la mise en vente publique de ses droits et de fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la gérance, cette convocation peut être faite par tout associé.

L'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

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

La mise en vente ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le 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.

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

Les sommes provenant de la vente, encaissées par la société qui a seule qualité pour en donner quittance 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 du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, 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 son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillant leur sont remboursés aussitôt que possible.

### **TITRE IV – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 18 – Désignation du ou des gérants**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, pris parmi les associés ou en dehors d'eux pour une durée déterminée ou non, nommés par décision ordinaire des associés.

Si le gérant désigné est une personne morale, la décision de nomination précisera le nom de ses représentants légaux.

Le gérant personne morale peut nommer un représentant permanent personne physique.

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le gérant est révocable par une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

## **ARTICLE 19 – Pouvoirs des gérants – Responsabilité**

### **1. Pouvoirs**

Dans ses rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces 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 associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Cependant, à titre de règlement intérieur et sans que ces mesures puissent être opposées aux tiers :

- Lorsque plusieurs gérants sont nommés les cogérants devront agir conjointement pour toutes les opérations et signer tous les actes ;
- Le ou les gérants devront recueillir l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire, pour accomplir les actes suivants :
  - Tout investissement (quel que soit la forme et les modalités) représentant un montant supérieur à 1 million d'euros ;
  - Cession ou apport de tout actif ou ensemble d'actifs immobilisés autre que des Marques (Titres, fonds de commerce, actif immobilier, etc.) d'un montant supérieur à 1 million d'euros ;
  - La ou les cession(s) ou l'ou les apports de ou des marques ;
  - Tout financement externe, notamment par voie d'emprunt bancaire ou d'emprunt obligataire ou par l'émission de titres de créance, ou garantie ;
  - Constitution de sûretés personnelles (cautionnement, aval etc..) ou réelles mobilières (nantissement) ou immobilières (antichrèse, hypothèque) ;
  - Tout contrat de consultant d'un montant unitaire supérieur à 100.000 euros ;
  - Tout contrat, autre qu'un financement externe, ayant pour effet direct ou indirect un engagement de payer d'un montant supérieur à 200.000 euros pour l'intégralité de la durée de l'acte, étant entendu que n'entrent pas dans le champ d'application de cette validation ;
  - Tout octroi de financement (notamment par la mise en place d'avances de trésorerie, de lignes de crédit et de prêts) au profit de toutes sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article L233-3 du Code de commerce (les « Financements Intragroupes ») ;

- Toute souscription auprès de contreparties financières (i) de couvertures de taux, dans la limite de la dette financière brute consolidée au niveau de la Société et (ii) de couvertures de change, dans la limite du montant des Financements Intragroupes en devises ;
- Toute prise à bail d'un local, par et pour la Société.

La gérance peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout autre endroit du même département et modifier, en conséquence, le texte de l'article 4 des présents statuts.

## **2. Responsabilité**

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, ils seront responsables solidairement à l'égard des tiers et des associés mais, dans leurs rapports entre eux, le tribunal déterminera la quote-part contributive de chacun dans la réparation du dommage réalisé.

### **ARTICLE 20 - Obligations des gérants**

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 la gérance doit répondre par écrit dans le délai d'un an.

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.

## **TITRE V – DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 21 - Forme des décisions collectives**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou de la constatation du consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

### **ARTICLE 22 - Convocation**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Les convocations sont faites quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée.

Les convocations peuvent également être faites sous un délai plus court et par tout autre moyen, avec l'accord de l'ensemble des associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance dans la convocation.

#### **ARTICLE 23 - Information des associés**

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.

Le gérant 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.

Dès convocation d'une assemblée générale, 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 de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code civil, 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 et copie.

#### **ARTICLE 24 – Tenue des assemblées**

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

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours calendaires à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées générales. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts. L'assemblée générale est présidée par le ou l'un des gérants.

Le président de séance désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les nom et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé ; cette feuille de présence, émarginée par les membres de l'assemblée en entrant en séance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

### **ARTICLE 25 - Procès-verbaux**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, 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 au maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, ces 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.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénom et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par le gérant ou l'un des gérants et, le cas échéant, les associés.

### **ARTICLE 26 – Nature des décisions**

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions ordinaires ont pour objet de donner à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant ses pouvoirs, d'approuver, redresser ou rejeter les comptes et de statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

D'une manière générale, elle statue sur toutes les questions qui n'emportent pas de modification des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité simple.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts, en tout ou en partie, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

Les décisions extraordinaires sont notamment les suivantes :

- transfert du siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain, lorsque ce transfert excède les pouvoirs de la gérance ;
- prononciation de la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation ;
- augmentation ou réduction du capital ;
- autorisation de toute fusion, scission et apport partiel d'actifs ;
- agrément aux cessions de parts sociales, conformément à l'article 11.2 des statuts ;
- vente forcée, selon la procédure indiquée sous l'article 17 des statuts, des droits sociaux du ou des associés qui n'ont pas satisfait à leurs obligations ;
- transformation de la société ou fusion avec d'autres sociétés ; et
- révocation du gérant.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent pour être valables, être adoptées à la majorité renforcée soit par les associés représentant les trois quarts du capital social effectivement souscrit.

**ARTICLE 27 - Décisions constatées dans un acte**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

<p><b>TITRE VI- RESULTATS SOCIAUX</b></p>
---

**ARTICLE 28 - Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2024.

**ARTICLE 29 - Comptes sociaux**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

**ARTICLE 30 - Répartition des bénéfices et des pertes**

Le compte de résultat fait apparaître le bénéfice ou la perte de l'exercice.

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

S'il résulte des comptes de l'exercice, approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée peut, sur proposition de la gérance, décider, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'affecter à un ou plusieurs comptes de réserves dont elle détermine l'emploi et la destination.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, par la gérance.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Les pertes, à défaut d'être compensées avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte « Pertes antérieures » pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés peuvent également décider que les pertes seront supportées par eux proportionnellement au nombre de parts possédées par chaque associé.

## **TITRE VII- DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 31 - Dissolution de la société**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation du gérant, qu'il soit associé ou non. La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée générale nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **Article 32 - Liquidation**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par rassemblée générale.

### **ARTICLE 33 - Propriété du fonds social**

Pendant toute la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES

### **ARTICLE 34 - Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

### **ARTICLE 35 - Déclarations fiscales**

La société se prévaudra des dispositions 239 Ter du Code général des impôts.

### **ARTICLE 36 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société.

### **ARTICLE 37 - Actes-Société en formation**

#### **1. Actes accomplis avant la signature des statuts**

Si des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des statuts. Le cas échéant, l'état des actes doit également être annexé aux présentes, dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### **2. Actes accomplis après la signature des statuts**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société en cours d'immatriculation.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

#### **3. Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

### **ARTICLE 38 - Nomination du premier Gérant**

Les associés nomment pour premier Gérant de la société :

La société CEETRUS PROMOTION FRANCE, SAS à capital variable dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 243-245 Rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ,  
Représentée par son Président, la société CEETRUS FRANCE, elle-même représentée par son Président, Monsieur Aymeric THIBORD,

Pour une durée illimitée.

La société CEETRUS PROMOTION FRANCE a déclaré accepter ces fonctions et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

**ARTICLE 39 - Publicité-Pouvoirs**

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

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour remplir les formalités de publicité prescrites par la loi.

**ARTICLE 40 - Jouissance de la personnalité morale de la société**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à Villeneuve d'Ascq

Le

DocuSigned by:  
*GROLIN, Antoine*  
79502E532D204F9  
**SOCIÉTÉ DU DOMAINE DE BONNE  
NOUVELLE**  
Représentée par Antoine GROLIN

Signé par :  
*THIBORD, Aymeric*  
6A800B759D84434  
**CEETRUS PROMOTION FRANCE**  
Représentée par CEETRUS FRANCE, elle-  
même représentée par Aymeric THIBORD