

RN° 31.208 du 17 décembre 2024

ACTE DE DEPOT**Constitution de la SCCV 53 FMG****L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE**
Le DIX-SEPT DECEMBRE**A MUTZIG (67190), en l'office notarial**

Maître **Jean-Pierre THOMAS**, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Pierre THOMAS et Myriam MEYER, notaires associés" titulaire d'un office notarial dont le siège est à MUTZIG (67190) - 2 rue du Maréchal Foch, CRPCEN N° 67056, soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée :

Mademoiselle Catherine RUI, domiciliée professionnellement à MUTZIG (67190) 2 rue du Maréchal Foch,

LAQUELLE a déposé à Maître Jean-Pierre THOMAS, notaire soussigné, pour le mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, afin qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques qu'il appartiendra, l'original des statuts sous seings privés, en date des 03 et 06 décembre 2024 contenant constitution de la société civile de construction vente "**53 FMG**", au capital de 1.000,00 € et ayant son siège à DIJON (21000) - 46 avenue du Drapeau.

Ces statuts sous seings privés rédigés sur seize feuilles de papier écrites uniquement au recto, ont été paraphés et signés par les futurs associés, savoir :

1/ La société dénommée "**EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ**", société par actions simplifiée au capital de 1.000.000,00 €, dont le siège social est sis à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis, immatriculée sous le numéro 500 917 802 (2007 B 2550) RCS STRASBOURG.

2/ La société dénommée "**FME**", société par actions simplifiée à associé unique au capital de 1.000.000,00 €, dont le siège social est sis à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis, immatriculée sous le numéro 482 945 011 (2005 B 1111) RCS STRASBOURG.

3/ La société dénommée "**PLP PLACEMENTS**", société civile au capital de 300.000,00 €, dont le siège social est sis à DIJON (21000) - 92 avenue Victor Hugo, immatriculée sous le numéro 508 242 294 (2008 B 838) RCS DIJON.

Cet acte sous seings privés comporte, en annexe, l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation.

L'ensemble des pièces dont il s'agit demeure joint et annexé aux présentes après avoir été revêtu par le notaire soussigné, de la mention d'usage.

f.c.

En vertu des dispositions des articles 635 à 637 du Code général des impôts lesdits statuts sous seings privés ne sont pas soumis à la formalité de l'enregistrement.

MENTIONS - POUVOIRS

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes ou des documents déposés, pour l'accomplissement des formalités légales de publicité.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments auxquels les présentes et leur exécution donneront ouverture, sont à la charge de la SCCV 53 FMG.

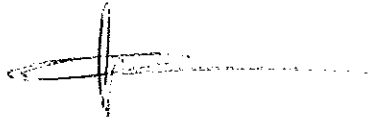
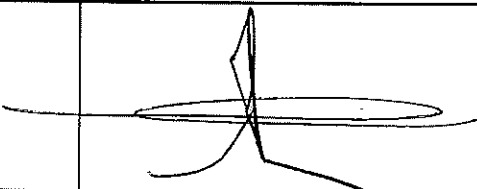
DONT ACTE établi sur deux pages.

La lecture du présent acte a été donnée au comparant et sa signature, sur ledit acte, a été recueillie par le notaire soussigné,

Aux jour, mois, an et lieu indiqués en tête des présentes.

Et Maître Jean-Pierre THOMAS, notaire, a lui-même signé le même jour.

Les parties approuvent : - Renvois : NEANT - Mots rayés nuls : NEANT - Chiffres rayés nuls : NEANT - Lignes entières rayées nulles : NEANT - Barres tirées dans les blancs : NEANT	Paraphes EC
---	--------------------

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
EC	Mademoiselle Catherine RUI	
	Maître Jean-Pierre THOMAS	

DROIT D'ENREGISTREMENT
SUR ÉTAT : 125 €

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 14/12/2024 Rép. : 2/12/23

réf : A 2024 00793 / JPT/RC

STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION-VENTE

"53 FMG"

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1/ La société dénommée "EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE",
Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION EUROS (1.000.000,00 €), dont le
siège social est à STRASBOURG (67000), 3 rue de Sarrelouis.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG et identifiée sous le
numéro unique d'identification 500 917 802.

Représentée aux présentes par son Président, la société dénommée "FME", ci-dessous
dénommée,

Elle-même représentée aux présentes par Monsieur Francis MEPIEL, demeurant
professionnellement à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis, né à MULHOUSE
(Haut Rhin), le 07 Août 1959, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de
la loi que des statuts de la société, en l'absence de toute limitation à ce sujet, ainsi qu'il
le déclare.

2/ La société dénommée "FME",
Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION EUROS (1.000.000,00 €), dont le
siège social est à STRASBOURG (67000), 3 rue de Sarrelouis.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG et identifiée sous le
numéro unique d'identification 482 945 011.

Représentée aux présentes par son gérant et seul associé, Monsieur Francis MEPIEL,
ci-dessus plus amplement nommé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en
vertu de la loi que des statuts de la société, en l'absence de toute limitation à ce sujet,
ainsi qu'il le déclare.

3/ La société dénommée "PLP PLACEMENTS",
Société civile au capital de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €), dont le siège social
est à DIJON (21000), 92 avenue Victor Hugo.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON et identifiée sous le numéro
unique d'identification 508 242 294.

Représentée aux présentes par son gérant et seul associé Monsieur Pascal PAGAND,
Gérant de société, demeurant à DIJON (21000) - 92 avenue Victor Hugo, né à DIJON
(21000), le 05 février 1968, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la
loi que des statuts de la société, en l'absence de toute limitation à ce sujet, ainsi qu'il le
déclare.

ONT ETABLI, ainsi qu'il suit, les statuts de la société qu'ils sont convenus de constituer entre
eux.

INFORMATIONS PRÉLIMINAIRES

Préalablement aux statuts objet des présentes et pour en faciliter la compréhension, il est exposé
ce qui suit :



Sur les personnes

Capacité

Les parties aux présentes déclarent qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre contractuel, légal, administratif ou judiciaire à la conclusion du présent acte, par suite d'interdiction, d'état de cessation de paiement, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle des biens ou pour toute autre raison.

Entrée en vigueur : jouissance de la personnalité morale

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Les statuts n'entreront en vigueur qu'après cette date.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions des articles 1842 et suivants du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Sur les actes accomplis pour le compte de la société en formation

Est demeuré annexé aux présents statuts, l'état des actes accomplis antérieurement pour le compte de la société en formation avec l'indication, pour chacun de ces actes, des engagements qui en résulteraient pour le compte de la société. La signature des présentes vaudra reprise par la société de ces engagements qui seront alors réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine, et ce, dès qu'elle aura été régulièrement immatriculée.

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

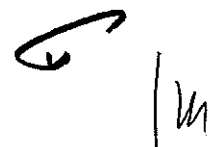
ARTICLE 1. FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile de construction vente régie par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les articles L 211-1 à 4 et R 211-1 à 6 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition de tous biens immobiliers et notamment la pleine propriété de tout ou partie d'un ensemble immobilier situé à DIJON (21000), 53 chemin du Fort de la Motte Giron, surbâti d'une ancienne maison d'origine vigneronne à démolir, actuellement cadastré section EI n° 90 avec environ 22,50 ares, ainsi que de tous biens immobiliers contigus ou annexes et de tous droits susceptibles de constituer des accessoires auxdits biens ;
- la construction ou la rénovation sur les terrains dont la société sera propriétaire de tous immeubles collectifs ou autres ;
- la division du ou des immeubles collectifs en appartements, surfaces d'activités, emplacements et locaux sous le régime de la copropriété ;
- la vente desdits immeubles, en totalité ou par lots, soit après achèvement des constructions, soit en l'état futur d'achèvement des constructions ou à terme, dans les conditions fixées par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ;
- accessoirement la location totale ou partielle des immeubles ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, avec ou sans garantie d'hypothèque ;
- et, généralement, toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société et soient



compatibles avec les dispositions du titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, notamment toutes opérations facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils sont débiteurs en raison de l'exécution des travaux de construction ou autre et ce par voie de caution hypothécaire.

Par application de ce dernier texte, l'immeuble social ne pourra être attribué, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports.

ARTICLE 3. DÉNOMINATION

La dénomination de la société est :

"53 FMG"

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "société civile de construction-vente" et de l'énonciation du montant du capital social et du siège ; ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4. SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à DIJON (21000) - 46 avenue du Drapeau.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même commune ou des communes limitrophes par simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée de la société est de QUINZE (15) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La collectivité des associés peut, par décision extraordinaire, proroger la société une ou plusieurs fois. Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal Judiciaire statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

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

La société n'est pas dissoute par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation ou le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du ou d'un gérant.

TITRE II. APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6. APPORTS

Les associés font à la société les apports en numéraire suivants :

- la Société "EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ", la
somme de TROIS CENT QUARANTE EUROS, ci 340,00 €
- la Société "FME", la somme de TROIS CENT TRENTÉ EUROS, ci 330,00 €
- la Société "PLP PLACEMENTS", la somme de TROIS CENT

TRENTE EUROS, ci..... 330,00 €
TOTAL des apports en numéraire..... 1000,00 €

Laquelle somme sera versée ainsi que les apporteurs s'y obligent, dans la caisse sociale, sur première demande de la gérance.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1000,00 €) divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement libérées et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- la Société " EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ ", à concurrence de TRENTE QUATRE PARTS, ci34 parts numérotées de 1 à 34 ;
- la Société " FME ", à concurrence de TRENTE TROIS PARTS, ci33 parts numérotées de 35 à 67 ;
- la Société " PLP PLACEMENTS ", à concurrence de TRENTE TROIS PARTS, ci 33 parts numérotées de 68 à 100 ;

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social 100 parts

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision extraordinaire de la collectivité des associés et suivant tout mode approprié.

ARTICLE 8. APPELS DE FONDS NÉCESSAIRES A LA RÉALISATION DE L'OBJET SOCIAL

I. 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 à terme ou en état futur d'achèvement déjà conclus.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, c'est-à-dire quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance qui en fixe le montant et les met en recouvrement, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

II. Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique suivant la procédure définie par la loi et les règlements en vigueur.

III. La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire. 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 du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

IV. 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 co-associés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

ARTICLE 9. PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

I. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation et elle oblige à la contribution aux pertes.

II. Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

III. Il est tenu au siège social un registre coté et paraphé par le ou l'un des gérants en fonction à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de 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 transfert 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 gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

IV. Chaque part est indivise à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

V. L'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire à l'égard de la société notamment pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires, le nu-proprétaire assistant néanmoins aux assemblées générales extraordinaires avec voix simplement consultative.

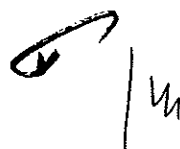
VI. Les héritiers et ayants-droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

VII. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

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.

ARTICLE 10. PARTS SOCIALES - AGRÉMENT DES CESSIONS

I. Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, même par un associé à un autre associé ou par un associé à ses ayants-droits, ascendants ou descendants, qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant sous forme de décision extraordinaire.



II. Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des co-associés avec demande d'agrément du futur cessionnaire.

Dans les quinze jours de cette notification, les associés doivent être consultés dans les formes ci-après prévues pour les consultations d'associés. La gérance porte immédiatement le résultat de cette consultation à la connaissance de l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet.

IV. En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis dans le délai de quinze jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs, étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la société du projet de cession.

Le cas échéant, la société peut, soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts concernées, soit les faire acquérir par un tiers qu'elle désigne, sauf s'il y a lieu, à le faire agréer par les associés.

Le nom du ou des candidats acquéreurs, associés, tiers, ou la société elle-même ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais et émoluments d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société dans le mois de son intervention sa renonciation à la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V. Sauf convention contraire, le prix de cession est payable comptant à la signature de l'acte de cession.

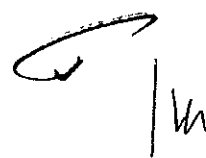
VI. Sont concernées par les dispositions ci-dessus, toutes opérations quelconques ayant pour but ou pour résultat le transfert entre personnes physiques ou morales existantes, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales et notamment par voie de cession, donation, apport, fusion et échange.

VII. Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société, qu'aux autres associés. Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et aux présents statuts.

Si la vente a lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. A défaut, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

VIII. Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues au paragraphe II ci-dessus. Ce consentement emporte agrément des cessionnaires en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions du



paragraphe VII ci-dessus aient été respectées. Nonobstant cet agrément réputé acquis, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée également ci-dessus sous paragraphe VII.

ARTICLE 11. PARTS SOCIALES - CONSTATATION DES CESSIONS

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société.

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

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre dans les cas et conditions prévues à l'article 1595 du Code civil, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine autrement que par le décès du cédant.

ARTICLE 12. RETRAIT - DISSOLUTION OU DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice du droit 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.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés six mois au moins avant sa date de prise d'effet.

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

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3ème alinéa), l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixés, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

TRANSMISSION PAR DISSOLUTION D'UN ASSOCIÉ PERSONNE MORALE

En cas de dissolution d'un associé personne morale, la société continue de plein droit avec ses ayants-droit, sans qu'aucune procédure d'agrément soit applicable.

TRANSMISSION PAR DECES

La société a été constituée uniquement par des associés personnes morales ; toutefois, dans l'hypothèse où la société comprendrait un ou plusieurs associés personnes physiques, il est convenu qu'en cas de décès d'un associé personne physique, la société continue entre les associés survivants et les ayants-droit et héritiers de l'associé décédé et éventuellement son conjoint commun en biens. Toutefois, les associés survivants, statuant à l'unanimité, ont la faculté de procéder au rachat de la totalité des parts sociales de l'associé décédé.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès. Dans les quinze jours qui suivent la production de cette justification, la gérance adresse aux associés survivants une lettre recommandée avec demande d'avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ayants-droit et conjoint, et rappelant le nombre de parts dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il rejette la continuation de la société avec les héritiers, ayants-droit et conjoint de l'associé décédé.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation aux héritiers, ayants-droit et conjoint, par



lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si cette continuation est rejetée, il est procédé au rachat des parts de l'associé décédé dans les conditions et les modalités déterminées ci-dessus à l'article 10 en cas de refus d'agrément d'une cession de parts.

TITRE III. GÉRANCE

ARTICLE 13. NOMINATION ET DURÉE DES FONCTIONS

I. La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Le ou les gérants seront nommés par décision extraordinaire des associés.

II. La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination, étant précisé qu'un gérant est renouvelable dans ses fonctions.

Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire, la faillite, la déconfiture, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

III. Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

IV. Les gérants peuvent, au cours de leur mandat, être révoqués ad nutum et sans motif, 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 dommages et intérêts.

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

V. Le premier gérant désigné aux termes des présentes par les associés fondateurs est la SAS "EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ", nommée sans limitation de durée.

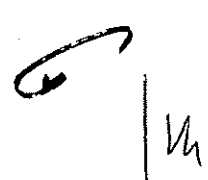
La SAS "EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ" déclare, par son représentant ès-qualités, accepter sa nomination auxdites fonctions de gérant.

VI. La nomination ou la cessation des fonctions de gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions de gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le gérant qui cesse ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

ARTICLE 14. POUVOIRS DE LA GÉRANCE



I. Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

II. Dans les rapports entre les associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

III. La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention "pour la société" suivie de la dénomination sociale.

IV. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Toutefois, pour les actes de disposition (achat, vente, emprunt ou remise en gage des biens sociaux), les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

ARTICLE 15. RÉMUNÉRATION

La gérance a droit, en contrepartie de ses fonctions, à une rémunération fixée par décision ordinaire de la collectivité des associés et a, en outre, droit au remboursement des frais exposés dans l'accomplissement de ses fonctions.

ARTICLE 16. RESPONSABILITÉ

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

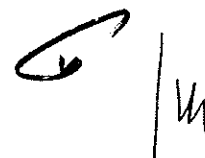
ARTICLE 17. COMMISSAIRE-VÉRIFICATEUR

La collectivité des associés peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire-vérificateur, toujours rééligible.

Le commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.

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

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'assemblée générale ordinaire.



ARTICLE 18. RAPPORTS AVEC LES 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 la gérance devra répondre par écrit, dans le délai d'un mois.

La gérance doit, au moins une fois par an, 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 IV. DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19. DÉCISIONS ORDINAIRES

I. Toutes les décisions collectives des associés sont prises par décision ordinaire, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par la loi ou les présents statuts.

Elles ont notamment pour objet d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider de l'affectation ou de la répartition des bénéfices.

II. Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant au moins la moitié du capital social.

ARTICLE 20. DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

I. Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle forme.

II. Sauf dispositions contraires des présents statuts, les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par des associés représentant au moins deux tiers (2/3) du capital social.

III. En cas de vente forcée des droits sociaux du ou des associés dans le cas des dispositions de l'article 9-III des présents statuts, seront appliquées les conditions de quorum et de majorité précisées dans ledit article.

ARTICLE 21. MODE DE CONSULTATION

I. Les décisions collectives résultent de votes formulés par écrit ou émis en assemblée générale. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Elles sont prises à la demande de la gérance. Elles peuvent encore être prises à la demande d'un ou de plusieurs associés représentant plus du quart du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, ou encore par l'associé le plus diligent dans le cas de vacance de la gérance prévue à l'article 13 des présents statuts.

Enfin tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la consultation des associés, comme encore après cessation de fonction du dernier gérant, peut demander par voie de requête au président du Tribunal judiciaire la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette consultation. L'ordonnance désignant le mandataire fixe également l'objet de la consultation.

II. Les décisions collectives peuvent résulter d'un vote formulé par écrit ; dans ce cas le texte des



résolutions proposées est adressé par la gérance ou par toute autre personne habilitée à procéder à la consultation, au dernier domicile connu de chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est complété par tous renseignements et explications utiles.

La gérance est tenue de faire figurer, parmi les résolutions, celles proposées avant l'envoi des lettres par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.

Les associés doivent, dans un délai de quinze jours francs à compter de l'envoi de la lettre recommandée, adresser à la gérance ou à la personne habilitée à procéder à la consultation, leur acceptation ou leur refus par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "oui" ou par "non".

Tout associé qui n'a pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, est considéré comme s'étant abstenu.

III. Les décisions des associés peuvent aussi être prises en assemblées générales ; dans ce cas, l'assemblée générale est convoquée par la gérance ou par toute personne habilitée à procéder à la consultation.

Les convocations sont effectuées par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, adressées au dernier domicile connu de chaque associé. Les lettres de convocation contiennent sommairement l'objet de la réunion.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.

Le délai de convocation est de quinze jours francs.

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit du département du siège social indiqué dans l'avis de convocation.

Elle est présidée par le ou l'un des gérants. A défaut, l'assemblée élit son président.

Le président de l'assemblée désigne un secrétaire choisi ou non parmi les associés.

Il est établi 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 est émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance, puis certifiée exacte par le président et le secrétaire, et reste déposée au siège social.

Il ne peut être mis en délibéré que les questions portées à l'ordre du jour.

IV. Lorsque les décisions des associés sont ou doivent être prises à l'unanimité, elles peuvent aussi être constatées dans un acte notarié ou sous seing privé, signé de tous les associés ou de leurs mandataires.

ARTICLE 22. VOTE - EFFET DES DÉCISIONS

I. Tout associé peut participer au vote des décisions collectives, quel que soit le nombre de parts lui appartenant.

Chaque associé a un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède, sans limitation.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote des décisions prises en assemblée générale ou constatées par un acte, ne peut être exercé par un mandataire, associé ou non, que si ce mandataire est muni d'un pouvoir spécial.



Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

II. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même ceux dissidents ou incapables. Toutefois, aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

ARTICLE 23. PROCÈS-VERBAUX

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, sont constatées par des procès-verbaux rédigés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles.

Lorsque les associés sont consultés par correspondance, le procès-verbal est signé par la gérance ou la ou les personnes habilitées à procéder à la consultation.

Lorsque la décision est prise en assemblée, le procès-verbal est signé par le président de l'assemblée et le secrétaire. Le procès-verbal peut aussi être signé par tous les associés présents, auquel cas l'établissement et l'émargement d'une feuille de présence ne sont pas nécessaires.

En cas de consultation par un associé, un groupe d'associés ou un mandataire de justice et à défaut de présentation du registre par la gérance, le procès-verbal doit être établi sur feuillets séparés et notifié à la société.

Les copies et extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par le ou les gérants.

Après la dissolution de la société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

TITRE V. EXERCICE SOCIAL - COMPTES - BÉNÉFICES

ARTICLE 24. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente-et-un décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice prend fin le trente-et-un décembre deux mille vingt-cinq.

ARTICLE 25. COMPTES

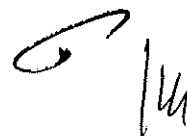
A la clôture de chaque exercice, il est établi un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte de résultats et un bilan.

Le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant la durée de cet exercice, ainsi que le bilan et le compte de résultats de l'exercice, sont envoyés aux associés ensemble avec le texte des résolutions si les comptes sont approuvés par consultation écrite ou ensemble avec l'avis de convocation si les comptes sont soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

ARTICLE 26. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES-PERTES

I. Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, ainsi que de tous amortissements de l'actif social et de toutes provisions pour risques.

II. Ces bénéfices peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts



possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

III. Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

IV. Ces bénéfices ou pertes sont directement et automatiquement affectés aux associés à proportion de leur participation au capital, dès l'arrêté des comptes annuels, sous réserve de l'approbation a posteriori de cette affectation ainsi réalisée par l'assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes annuels.

TITRE VI. DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27. DISSOLUTION ANTICIPÉE

La gérance peut, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société. Le même droit appartient à un associé ou groupe d'associés possédant le quart au moins du capital social.

ARTICLE 28. LIQUIDATION

I. A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

II. La collectivité des associés, régulièrement constituée, conserve pendant la liquidation le droit de prendre les décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale ; les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par des associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée.

III. A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout l'actif de la société et d'éteindre son passif.

IV. Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 29. COMPÉTENCE

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.



TITRE VII. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30. MANDAT

Les parties donnent, par les présentes, mandat à la société " EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE " et à la société " PLP PLACEMENTS ", avec faculté d'agir séparément et de substitution dans tout ou partie de leurs pouvoirs, à l'effet de prendre les engagements suivants pour le compte de la société, avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir :

- acquérir tous biens immobiliers et mobiliers pouvant entrer dans l'objet social moyennant le prix et les charges et conditions que le mandataire jugera convenables, et notamment la pleine propriété des biens immobiliers situés à DIJON (21000), 53 chemin du Fort de la Motte Giron, cadastré section EI n° 90 avec une surface globale d'environ 22,50 ares, actuellement surbâti d'une ancienne maison d'origine vigneronne destinée à la démolition, ainsi que de tous biens immobiliers contigus ou annexes et de tous droits susceptibles de constituer des accessoires auxdits biens, moyennant un prix prévisionnel de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).
Le mandataire ayant tous pouvoirs pour définir la désignation cadastrale exacte des biens dont il s'agit, le prix définitif, et déterminer les modalités de paiement et toutes clauses et conditions des actes d'acquisition.
- négocier et contracter tous emprunts nécessaires pour financer cette acquisition et les frais, et tous investissements ultérieurs, et ceci pour le temps, moyennant le taux d'intérêts et sous les charges et conditions que le mandataire déterminera ; à la sûreté des sommes empruntées, consentir toutes garanties hypothécaires et autres, à la charge des biens à acquérir, et de tous autres appartenant à la société ;
- réaliser ou faire réaliser dans l'immeuble social tous travaux de construction, d'entretien, d'aménagement, de rénovation ou d'agrandissement ; passer et signer avec tous architectes ou entreprises de son choix tous traités et marchés de travaux selon les charges et conditions que le mandataire avisera ;
- négocier et régulariser tout avant-contrat, notamment contrat de réservation portant sur tout ou partie des biens entrant dans l'objet social aux charges et conditions que le mandataire avisera ;
- réaliser toutes les opérations courantes (courrier, banque, administration, etc...) et conférer au profit de toutes personnes que le mandataire avisera, toutes procurations générales et spéciales pour ces opérations ;
- effectuer toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements.

L'immatriculation de la société vaudra reprise par elle de ces engagements.

Tous pouvoirs sont, en outre, donnés au gérant pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements.

ARTICLE 31. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société et portés en frais généraux dès la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.



FISCALITÉ

Fiscalité

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, conformément aux dispositions de l'article 239 du Code Général des Impôts et l'imposition des bénéfices est établie au nom personnel de chaque associé.

Toutefois, les associés personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés seront taxés sur la quote part des bénéfices leur revenant selon les règles de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 238-bis-K-1 du Code Général des Impôts.

Enregistrement

Le présent acte sera enregistré gratis conformément aux dispositions actuellement en vigueur.

FORMALITÉS

Journal d'annonces légales - Centre de formalités des entreprises

La présente constitution de société sera publiée dans un journal d'annonces légales et au Registre du Commerce et des Sociétés compétent par les soins du notaire soussigné, auquel les parties donnent, par les présentes, expressément mandat à cet effet.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont consentis à tous clercs ou collaborateurs au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Pierre THOMAS et Myriam MEYER, notaires associés" titulaire d'un office notarial à MUTZIG (67190), 2 rue du Maréchal Foch, à l'effet d'effectuer toutes formalités consécutives à la signature des présentes, notamment les formalités de publication et d'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile

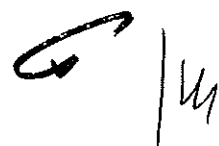
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Affirmation de sincérité

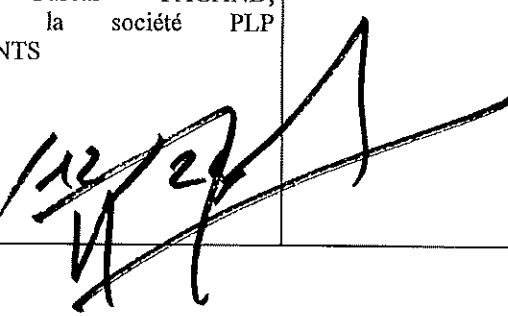
Les parties affirment, sous les peines de l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des apports et leur rémunération ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Pouvoirs - dépôt

Du consentement de tous les intéressés et comme condition essentielle des présentes qui forme un tout indivisible avec elles, les parties donnent tous pouvoirs à tous clercs ou collaborateurs au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Pierre THOMAS et Myriam MEYER, notaires associés" titulaire d'un office notarial à MUTZIG (67190), 2 rue du Maréchal Foch, avec faculté d'agir séparément, à l'effet de déposer les présentes conventions aux minutes du Notaire susnommé, de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités d'usage, et se soumettre à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens conformément à l'article L.111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.



Fait en TROIS EXEMPLAIRES sur SEIZE PAGES,

Paraphes	Nom et qualité	Signatures
	Monsieur Francis MEPIEL, représentant la société EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE Et la société FME A Shanghai Le 6 décembre 2024	
	Monsieur Pascal PAGAND, représentant la société PLP PLACEMENTS A DIJON Le 03/12/24	

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
pour le compte de la société en formation dénommée :

Société civile immobilière de construction-vente " 53FMG "
au capital de 1.000,00 €
avec siège à DIJON (21000) - 46 avenue du Drapeau

par Monsieur Francis MEPIEL et / ou Monsieur Pascal PAGAND, ayant agi au nom et pour le compte de la société " EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE ", société par actions simplifiée à associé unique, avec siège à STRASBOURG (67000) - 3 rue de Sarrelouis :

- Tractations en vue de l'acquisition de l'immeuble social ;
- Obtention d'un permis de construire ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation contenant 5 appartements et 9 maisons individuelle en bande sous n° PC 021 231 23 R0160 ;
- Démarches bancaires ;
- Démarches diverses.

Pour Monsieur PAGAND :
Fait à DIJON
Le

03/12/24
H

Pour Monsieur MEPIEL :
Fait à Strasbourg
Le 06/12/24

M

POUR EXPÉDITION rédigée sur 19 pages,
réalisée par reprographie,
certifiée conforme à l'original.

La notaire :

