

2NR IMMO

Société civile immobilière d'attribution au capital de 50 000 Euros
Siège social : 50 rue Louis Amiot - 01000 BOURG EN BRESSE
RCS BOURG EN BRESSE

STATUTS

Statuts mis à jour par Assemblée Générale Extraordinaire du 30 décembre 2024

Certifié Conforme

La gérance

certifié conforme

DocuSigned by:

Norbert RICHARD

70CEC0D5A619498...

SOMMAIRE

TITRE PREMIER.....	5
CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE.....	5
Article 1 – FORME ET INTÉRÊT SOCIAL.....	5
Article 2 - OBJET	5
Article 3 - DENOMINATION.....	5
Article 4 - SIEGE	6
Article 5 -DUREE.....	6
TITRE DEUXIEME.....	6
APPORTS - CAPITAL SOCIAL	6
Article 6 - APPORTS	6
Article 7 - CAPITAL - REPARTITION	6
Article 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL	6
Article 9 - REDUCTION DU CAPITAL	7
TITRE TROISIEME.....	7
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES.....	7
<i>CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES.....</i>	<i>7</i>
Article 10 - DROITS ATTACHES AUX GROUPES DE PARTS.....	7
Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS - DEMEMBREMENT DES PARTS - INDIVISION	8
Article 12 - MUTATION ENTRE VIF – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE	8
Article 13 - MUTATION PAR DECES.....	11
Article 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE	11
Article 15 - REDRESSEMENT - LIQUIDATION.....	11
<i>CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES.....</i>	<i>11</i>
Article 16 - LIBERATION DES PARTS - APPELS DE FONDS	11
Article 17 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS ET CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE.....	12
ARTICLE 18 – DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE	13
Article 19 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL.....	13
ARTICLE 20 – PAIEMENT DES CHARGES.....	14
ARTICLE 21 – POINT DE DEPART DE LA CONTRIBUTION AUX CHARGES.....	14
<i>CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES.....</i>	<i>15</i>
Article 22 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS.....	15
ARTICLE 23 - COMPTES COURANTS	15
Article 24 - TITRES.....	15
Article 25 - SCELLES	15
TITRE QUATRIEME.....	15
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE	15
<i>CHAPITRE I : ADMINISTRATION.....</i>	<i>15</i>
Article 26 - GERANCE.....	15
Article 27 - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION – VACANCE - RETRAIT.....	15
Article 28 - POUVOIRS – OBLIGATIONS.....	17
Article 29 - CONSEIL DE SURVEILLANCE	17
<i>CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES.....</i>	<i>18</i>

SECTION I	18
DISPOSITIONS GENERALES	18
Article 30 - PRINCIPES.....	18
Article 31 - CONVOCATION.....	18
Article 32 - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION	18
Article 33 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.....	19
Article 34 - TENUE DES ASSEMBLEES	19
Article 35 - PROCES-VERBAUX	20
SECTION II.....	20
ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES	20
Article 36 - QUORUM ET MAJORITE.....	20
Article 37 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS	20
SECTION III.....	21
ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES.....	21
Article 38 - QUORUM ET MAJORITE.....	21
Article 39 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS	21
SECTION IV	22
DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE.....	22
Article 40 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES	22
CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX.....	22
Article 41 - EXERCICE SOCIAL	22
Article 42 - DOCUMENTS COMPTABLES.....	22
Article 43 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE	22
Article 44 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE	22
Article 45 - REPARTITION DES PERTES.....	23
TITRE CINQUIEME.....	23
PROROGATION – DISSOLUTION - LIQUIDATION.....	23
Article 46- PROROGATION - DISSOLUTION.....	23
Article 47 - EFFETS DE LA DISSOLUTION.....	23
Article 48 - LIQUIDATION : PARTAGE - ATTRIBUTIONS.....	23
Article 49 - CLOTURE	24
TITRE SIXIEME.....	24
DISPOSITIONS DIVERSES	24
Article 50 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	24
Article 51 - FRAIS.....	Erreur ! Signet non défini.
Article 52 - DOMICILE	Erreur ! Signet non défini.
Article 53 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE.....	Erreur ! Signet non défini.
Article 54 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 56 - GERANTS - NOMINATION	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 57 – s IGNATURE ELECTRONIQUE ET CONVENTION DE PREUVE	Erreur ! Signet non défini.

LES SOUSSIGNEES :

- La société SCI BURGienne,

Société Civile Immobilière au capital de 3.048,98 Euros,
Ayant son siège social 50 rue Louis Amiot – 01000 BOURG EN BRESSE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le n°443 966 718,
Représentée aux fins des présentes par son gérant, Monsieur Norbert RICHARD, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- La société NREL

Société par actions simplifiée au capital de 2 000 Euros,
Ayant son siège social 80 rue des Prés de Brou – 01000 BOURG EN BRESSE,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE sous le n°984 150 953,
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Nicolas ROUX, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ont décidé de constituer entre eux une société civile d'attribution et ont adopté les statuts établis ci-après :

TITRE PREMIER CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME ET INTÉRÊT SOCIAL

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

La société est aussi régie par les dispositions des articles L 212-1 à L 212-17 et R 212-1 à R 212-18 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'un bien immobilier sis à BOURG EN BRESSE (01000) – 9061 Avenue Amédée Mercier, cadastrée section CK numéros 16, 17, 18 et 19,
- La construction et l'aménagement, par voie de sous-traitance, après démolition d'un bâtiment actuellement existant, d'un immeuble à usage de locaux commerciaux, artisanaux, professionnels ou à usage de bureau et activités tertiaires, en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées en propriété aux associés ;
- La gestion et l'entretien de cet ensemble jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.
- La division de l'immeuble en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété.
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit et prêts.

Et ce, soit au moyen des appels de fonds effectués auprès de ses associés, de ses capitaux propres, de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties hypothécaires ou autres destinés à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en favoriser la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions des articles L 212-1 et R 212-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société est dénommée : **2NR IMMO**

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" suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention " RCS " suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé : **50 rue Louis Amiot - 01000 BOURG-EN-BRESSE.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

TITRE DEUXIEME APPORTS - CAPITAL SOCIAL
--

ARTICLE 6 - APPORTS

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

- par la société BURGIEENNE,	
la somme de TRENTE MILLE Euros	30 000 Euros
- par la société NREL,	
la somme de VINGT MILLE Euros	20 000 Euros

Total des apports : CINQUANTE MILLE Euros.....	50 000 Euros

ARTICLE 7 - CAPITAL - REPARTITION

Capital - Répartition

Le capital social est fixé à la somme de **CINQUANTE MILLE (50 000) Euros.**

Il est divisé en **CINQUANTE MILLE (50 000) parts**, de **UN (1)** Euro chacune, numérotées de 1 à 50 000 attribuée en totalité à la société SCI BURGIEENNE, en sa qualité d'associée unique

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription peut être cédé.

En outre, une décision unanime des associés peut décider, lors d'une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, la suppression, totale ou partielle, du droit de souscription.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Il ne peut, et ce à peine de nullité, être fait attribution à un associé, en remboursement de ses apports, d'un immeuble construit par la société.

TITRE TROISIEME DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES

Les droits des associés dans le capital social sont proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX GROUPES DE PARTS

Groupes de parts

Conformément aux dispositions de l'article L 212-2 du Code de la construction et de l'habitation, les statuts doivent diviser les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

Les groupes de parts et leur répartition peuvent être modifiés ultérieurement par l'assemblée générale extraordinaire des associés au cas de suppression ou d'addition ou de subdivision de lots.

Droits attachés aux groupes de parts

Chaque propriétaire de groupe de parts a, sur son groupe de parts les droits suivants :

- le droit à l'attribution en jouissance, après leur achèvement, du ou des lots affectés à son groupe de parts ;
- le droit à l'attribution en propriété du ou des lots affectés à son groupe de parts, dans le cadre d'un partage partiel ou d'un partage total de l'actif net social.

Constitution des groupes de parts - Affectation aux lots

Les parts sont réparties en 2 groupes indivisibles numérotés de 1 à 2, savoir :

- pour le groupe de parts numéro UN (1) : les parts numérotées 1 à 30 000,
- pour le groupe de parts numéro DEUX (2) : les parts numérotées de 30 001 à 50 000.

A chacun de ces groupes est affecté le lot portant le même numéro de l'état descriptif de division de l'immeuble que la société a pour objet de construire.

Un tableau qui sera dressé postérieurement aux présents statuts établira la composition des groupes de parts et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division dont il sera parlé ci-après.

Etat descriptif de division - Règlement

Conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-3 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière (CCH art. R 212-2), un état descriptif de division et un règlement de copropriété devront être dressés en la forme authentique et adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou avant toute entrée en jouissance des associés, par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Dans la mesure où il n'a pas été rédigé en même temps que les présents statuts, et conformément à l'article R.212-2, al. 2 du Code de la Construction et de l'Urbanisme, il devra être approuvé par l'assemblée générale des associés dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS - DEMEMBREMENT DES PARTS - INDIVISION

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

ARTICLE 12 - MUTATION ENTRE VIF – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE

Mutation entre vifs

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans le contrat. Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé

fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont, de surcroît, été publiées.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée en application des dispositions de l'article 1866 du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées ci-dessus.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Réalisation forcée

Les droits sociaux appartenant à l'associé qui n'exécute pas les obligations à sa charge, notamment de répondre aux appels de fonds, peuvent, un mois après un commandement de payer de payer resté sans effet rappelant l'existence de la présente clause, être mis en vente aux enchères publiques sur décision de l'assemblée générale convoquée sous quinzaine par le représentant légal ou tout associé.

Elle statue, sur première convocation à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés ; pour le calcul de ces majorités, il n'est pas tenu compte des parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée.

Cette décision indiquera la mise à prix desdites parts ainsi que la date de la mise en vente.

Étant précisé que seuls deux appels de fonds consécutifs non honorés pourront entraîner la mise en œuvre de ce commandement.

En toute hypothèse, les associés doivent être avertis sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception avec rappel de la présente clause lorsque deux appels de fonds consécutifs ne sont pas honorés.

L'adjudication des parts ne peut avoir lieu qu'après notification, au moins dix jours avant, par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de l'adjudication. La notification devra indiquer le montant de la mise à prix.

La mise en vente avec les lieu, date, heure et mise à prix, est publiée dans au moins un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont l'associé sera redevable à la société et envers ses coassociés le cas échéant au jour de la réalisation de la vente, ainsi que des frais de la procédure de mise en vente. Si des nantissements ont été constitués sur les titres vendus, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

À défaut d'adjudicataire au prix de la mise en vente, l'associé défaillant ne pourra plus prétendre à exercer son droit de jouissance. Son expulsion sera être décidée par une simple ordonnance de référé. Une nouvelle adjudication sera effectuée à une nouvelle mise à prix.

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société pour son compte et au prorata de leurs droits sociaux.

ARTICLE 13 - MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droits non déjà associés, selon le cas.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

ARTICLE 14 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 15 - REDRESSEMENT - LIQUIDATION

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 16 - LIBERATION DES PARTS - APPELS DE FONDS

Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Parts représentatives d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS ET CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE

Libération des parts

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

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

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

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

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Appels de fonds

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital et ce aux termes de l'article L 212-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L 212- 3 excèdent de plus du quart des valeurs du lot auquel il a vocation par rapport à la valeur de l'ensemble telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L 212- 3 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé aux termes des valeurs susrelatées, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Garantie des emprunts contractés – caution hypothécaire

Conformément à l'article L 212-7 du Code de la construction et de l'habitation, la société pourra donner caution hypothécaire pour la garantie des emprunts contractés :

- Par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- Par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

L'engagement de la société sera strictement limité aux parties divises et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété.

La saisie du gage vaudra retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

ARTICLE 18 – DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE

Si un associé ne contribue pas, proportionnellement à ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble social, il ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

De plus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet, la mise en vente publique de ses parts d'intérêt peut être autorisée par l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 12 des présents statuts.

ARTICLE 19 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

A cet effet, tel qu'indiqué à l'article L211-2 du Code de la construction et de l'habitation, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison :

- des vices de construction apparents de construction ;
- de l'inexécution des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrages sont eux-mêmes tenus ;
- qu'après une mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé ou adressée à la compagnie d'assurances garantissant la responsabilité de ladite société si le créancier n'a pas été indemnisé.

ARTICLE 20 – PAIEMENT DES CHARGES

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, dans les conditions fixées par le règlement. Les dispositions de l'article 18 ci-dessus sont applicables à l'associé qui ne s'acquitte pas des charges lui incombant.

La participation des associés aux charges est susceptible toutefois de subir des modifications dans le cas prévu par l'article L. 212-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le règlement de jouissance doit fixer la quote-part incombant au propriétaire de chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut il doit indiquer les bases selon lesquelles la répartition est faite pour les différentes catégories de charges.

ARTICLE 21 – POINT DE DEPART DE LA CONTRIBUTION AUX CHARGES

La terminaison des travaux incombant à la société est constatée par un procès-verbal dressé par l'architecte ayant eu la direction, la surveillance et le contrôle desdits travaux et en présence de la gérance ou de ses délégués. Ce procès-verbal est approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Ce procès-verbal de terminaison est notifié à chaque associé par lettre recommandée avec accusé de réception. Une copie certifiée par la gérance en est jointe à la notification.

Toutes les charges de la société, sans aucune exception, qui auront couru du jour de la formation de la société au jour de la délivrance du procès-verbal de finition, sont assimilées aux dépenses de construction et font masse avec elles.

Toutefois, les frais, agios et intérêts des emprunts sont, à titre de charge du droit de jouissance, supportés par les associés ayant vocation à l'attribution des locaux pour lesquels ces emprunts ont été contractés.

Le point de départ de la participation de chacun aux charges visées à l'article précédent, est fixé au jour du procès-verbal de finition précité.

A partir de ce jour, l'associé est conventionnellement considéré comme étant en possession de son droit de jouissance et ce, bien que du fait des travaux et aménagements à faire par lui-même, s'il en existe, le local ne soit pas encore effectivement habitable.

La gérance pourra toujours autoriser les associés à occuper les locaux avant l'établissement du procès-verbal de finition. Les associés qui useraient de cette autorisation auraient alors à supporter seuls, jusqu'au jour dudit procès-verbal, les charges communes occasionnées par leur occupation anticipée.

Les associés prendront les locaux à la jouissance desquels ils auront vocation dans l'état où ils se trouveront lors de la terminaison des travaux incombant à la société, à la charge par eux de satisfaire, à leurs frais, risques et périls, à l'obligation qu'ils pourront avoir pris d'exécuter personnellement certains travaux ou aménagements. Ils ne pourront exiger de la société l'exécution d'aucun travail, ni aucune fourniture quelconque non prévus au devis approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

ARTICLE 23 - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 24 - TITRES

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

ARTICLE 25 - SCELLES

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

TITRE QUATRIEME FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

ARTICLE 26 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

ARTICLE 27 - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION – VACANCE - RETRAIT

Nomination

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des associés.

Révocation

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

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

Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

Vacance

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

Retrait

Une fois la construction entièrement achevée, chaque associé peut se retirer de la société en se faisant attribuer en pleine propriété, les fractions divisées et indivises d'immeuble constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant.

Le retrait d'un associé ne peut avoir lieu avant qu'une assemblée générale extraordinaire ait constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et ait décidé des comptes définitifs de l'opération de construction ; à défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder à ces constatations et décisions.

Le retrait anticipé d'un associé ne peut être réalisé que s'il a satisfait aux appels de fonds, au paiement de toutes les charges de jouissance et d'une manière générale, à toutes ses obligations envers la société.

La demande de retrait est faite par lettre recommandée adressée à la gérance.
Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et le ou l'un des gérants.

En cas de refus de la gérance, le retrait peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue suivant la forme prévue pour les référés.

Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts et des groupes correspondant aux locaux attribués, et la réduction corrélative du capital social. Le ou l'un des gérants constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Le retrait peut avoir lieu même après dissolution de la société. Le rôle et les pouvoirs dévolus à la gérance dans cette opération sont alors exercés par le ou les liquidateurs. Après l'attribution, le bénéficiaire n'est plus tenu que de ses parts et portions dans le passif social existant au jour de l'attribution.

Il est précisé à cet égard que les attributaires de locaux ayant donné lieu à l'octroi d'un prêt à la construction doivent supporter leur quote-part de passif selon la répartition faite par les organismes prêteurs.

Les frais de toutes sortes, entraînés par cette attribution, sont à la charge de l'attributaire.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour consentir l'attribution des locaux, effectuer la réduction de capital et faire, avec l'associé attributaire, toutes conventions concernant la prise en charge d'une partie du passif social par celui-ci, s'il y a lieu, le tout dans les conditions prévues par l'article L. 212-9 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 28 - POUVOIRS – OBLIGATIONS

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés, selon la nature des décisions en question, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers à des conditions différentes de celles fixées dans le cadre du programme de construction.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société.

Obligations

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.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur 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.

ARTICLE 29 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il peut être institué, en sus de la gérance, un conseil de surveillance composé de deux associés au moins qui seront désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Le gérant de la société est tenu de rendre compte au conseil de surveillance des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés avec les entrepreneurs pour les travaux de construction. Il doit, en outre, rendre compte de sa gestion au conseil de surveillance aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois. Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert-comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Les dispositions ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.

CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

SECTION I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 30 - PRINCIPES

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, protégés ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents.

ARTICLE 31 - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les 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.

ARTICLE 32 - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, 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.

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

ARTICLE 33 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 34 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est tenu une feuille de présence.

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 35 - PROCES-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, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms 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 les gérants et par le président de l'assemblée.

SECTION II ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

ARTICLE 36 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

ARTICLE 37 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé. Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

Elle prend toutes décisions concernant la construction, l'administration, la gestion et l'entretien des biens sociaux.

Elle confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance au cas où, dans les rapports internes, les pouvoirs que celle-ci tient des présents statuts seraient insuffisants.

D'une façon générale et sous réserve des dispositions particulières des présents statuts, l'assemblée ordinaire délibère sur toutes les questions qui relèvent directement ou indirectement de l'objet de la société, de son fonctionnement et de la satisfaction des intérêts de ses membres, sur lesquelles elle est consultée et qui ne relèvent pas de l'article 39 ci-après.

Par ailleurs, les décisions relatives à la mise en vente forcée des droits sociaux de l'associé défaillant doivent être prises dans les conditions de majorité mentionnées à l'article 12 ci-dessus.

SECTION III

ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 38 - QUORUM ET MAJORITE

I. L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés sauf pour le cas prévu au II ci-dessous.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires sont prises à l'unanimité.

II. Conformément à l'article L.2199, al. 1 du Code de la Construction et de l'Habitat, la majorité requise pour prononcer la dissolution de la société est obligatoirement des deux tiers des associés **et** des deux tiers des voix (double majorité).

ARTICLE 39 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- Transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- Prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation. Lorsque la consultation sur la prorogation n'a pas eu lieu, le président du tribunal statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la société, peut constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans le délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la société est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée.

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour :

- acquérir le terrain et conférer les pouvoirs correspondants au gérant,
- approuver le contrat de promotion immobilière destiné à assurer l'édification de l'immeuble,
- souscrire les emprunts nécessaires à la réalisation de l'immeuble,
- définir le montant des appels de fonds mentionnés à l'article 17,
- approuver la division des droits dans le capital en groupe de parts (article 10),
- approuver l'état descriptif de division et l'affectation des lots (article 10),
- constater l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec l'état descriptif et arrêter les comptes définitifs,

Les résolutions ayant pour objet la nomination ou la révocation du ou des gérants, les résolutions ayant pour objet la réalisation d'améliorations, telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux à usage commun.

SECTION IV

DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

ARTICLE 40 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

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 signatures privées, 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.

CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 41 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **1^{er} janvier et finit le 31 décembre** de chaque année. Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2024.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 42 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 43 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions.

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

ARTICLE 44 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

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

ARTICLE 45 - REPARTITION DES PERTES

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

TITRE CINQUIEME PROROGATION – DISSOLUTION - LIQUIDATION
--

ARTICLE 46- PROROGATION - DISSOLUTION

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, dès l'accomplissement de l'objet social pour lequel elle a été constituée, prononcer la dissolution anticipée de la société statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

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 d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

ARTICLE 47 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

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 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 48 - LIQUIDATION : PARTAGE - ATTRIBUTIONS

Le partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction.

Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions statutaires et à l'état descriptif de division.

Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession ou de la donation. Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément aux dispositions de l'article L212-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés.

Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière. Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou le contester en la forme authentique. Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal judiciaire du siège social. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou protégés.

La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur. Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même, se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction.

A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance du président du tribunal judiciaire, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social.

L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires. Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par l'alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Pour l'application des dispositions du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble. Saut l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

ARTICLE 49 - CLOTURE

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

TITRE SIXIEME DISPOSITIONS DIVERSES
--

ARTICLE 50 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.