

4H DEVELOPPEMENT

Société civile ide construction vente au capital de 1 000 Euros

Siège social : 1 Le Chêne Daguet

35760 SAINT-GREGOIRE

920 762 168 RCS RENNES

STATUTS MIS À JOUR

SUITE AUX DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

REUNIE LE 24 DECEMBRE 2024



Les soussignées

La société **CM2H**, société à responsabilité limitée au capital de 2 000 000,00 euros, dont le siège est à SAINT-GREGOIRE (35760), Le Chêne Daguet, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 509 256 731.

Représentée par Monsieur Yannick HERVE, agissant en qualité de gérant et ayant, en cette qualité, tous pouvoirs à l'effet des présentes.

La société **H2LI**, société par actions simplifiée au capital de 56 000,00 euros, dont le siège est à LIFFRE (35340), 49 B Avenue de la Forêt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 911 049 542.

Représentée par Monsieur Jérôme LEPAGE, agissant en qualité de Président et ayant, en cette qualité, tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile de construction vente qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I. **FORME. DÉNOMINATION. OBJET. SIÈGE DURÉE. EXERCICE SOCIAL.**

Article 1- Forme.

Entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, il est formé une société civile qui sera régie :

- par les dispositions du Titre IX du Livre troisième du Code Civil et par les dispositions du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 relatif à l'application de la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiant le Titre IX précité du Livre troisième du Code Civil ;
- plus particulièrement, par les dispositions du Chapitre II "De la société civile" du même Titre IX ;
- plus particulièrement encore, par les dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-4 et R. 211-1 à R. 211-6 du Code de la construction et de l'habitation, afférentes aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles ;
- ainsi que par les présents statuts.

Article 2- Objet social.

La Société a pour objet :

- l'acquisition de tous bâtiments, transformation ou revente en l'état des bâtiments existants, la division de ces immeubles, la vente des fractions de ces immeubles après division, avant ou après leur achèvement ;
- l'acquisition de tous terrains, la mise au point du projet de construction d'un ensemble immobilier sur lesdits terrains, la construction d'immeubles, la division de ces immeubles ; la vente des fractions de ces immeubles après division, avant ou après leur achèvement, en un ou plusieurs lots, et accessoirement la location des lots en stock en attendant leur aliénation ;

- l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution des garanties y relatives ;
- 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 conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Article 3- Dénomination sociale.

La dénomination de la Société est « 4H DEVELOPPEMENT ».

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social ; 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 SAINT-GREGOIRE (35760), 1 lieu dit Le Chêne Daguet.

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 fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) 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 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.

Article 6 - Exercice social.

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il débute le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2023.

TITRE II. **APPORTS - CAPITAL SOCIAL - APPELS DE FONDS -** **PARTS SOCIALES.**

Article 7 - Apports.

Les associées consentent à la Société les apports suivants :

- la société CM2H,
la toute propriété d'une somme de neuf cent quatre-vingt-dix euros500,00€
- la société H2LI,
la toute propriété d'une somme de dix euros500,00 €

Soit un montant total des apports.....1.000,00 €

Les sommes provenant des apports en numéraires seront versées, ainsi que les apporteurs s'y obligent, dans la caisse sociale après immatriculation de la société à première demande de la gérance.

Suivant acte sous seing privé en date du 24 décembre 2024, la société « H2LI » a cédé à la société « OLIVETTES 4H » 50 parts sociales qu'elle détenait dans le capital de la société.

Article 8 - Capital social.

Le capital social est fixé à mille euros (1 000 €).

Il est divisé en cent (100) parts sociales de dix euros (10 €) chacune, réparties comme suit entre les associées :

- à la société CM2H,
la pleine propriété de cinquante parts sociales.....50 parts
Numérotées 1 à 50

- à la Société « OLIVETTES 4H »,
Propriétaire de50 parts sociales
Numérotées de 51 à 100 inclus

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

Article 9 - Augmentation et réduction du capital.

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

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

Il peut aussi, en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par 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, et par application du principe de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire par une décision extraordinaire de la collectivité des associés s'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

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

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

Article 10 - Appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social.

I - En application de l'article L 211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 la Société pour permettre l'engagement et assurer le règlement des dépenses de réalisation des programmes ou tranches de programmes, engagés conformément aux décisions collectives visées ci-après sous le Titre III et compte tenu, d'une part du produit des ventes et d'autre part des divers crédits et prêts dont la Société pourra bénéficier.

Par les présentes, la gérance est autorisée à faire auprès des associés l'appel desdites sommes.

Cet appel est effectué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé un délai de trente (30) jours, les sommes ainsi appelées et non versées seront productives d'un intérêt de 0,80 % par mois à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la Société d'exercer à l'encontre du ou des associés défaillants, les poursuites nécessaires en vue du recouvrement.

En cas de défaillance d'un associé, 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, et ce sur la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées ci-dessus.

Aucun gage particulier ne sera accordé aux associés et nul ne pourra réclamer le bénéfice d'aucune subrogation dans les droits des tiers ; ces avances constitueront des créances purement chirographaires.

Un compte sera ouvert dans les livres de la Société au nom de chaque associé, et ce compte sera crédité du montant desdites avances faites par lui ; la gérance arrêtera les conditions de remboursement et de taux d'intérêt de ces avances, en accord avec les associés.

Les associés ne pourront prétendre au remboursement de leurs avances que dans la mesure où la Société disposera de liquidités suffisantes et que celles-ci ne resteront pas nécessaires pour la poursuite et la réalisation de l'objet social.

La créance que possédera chaque associé du fait desdites avances sera indissolublement liée aux parts auxquelles elle se rapportera et elle les suivra quels que soient les propriétaires successifs de ces parts.

II - En dehors des avances obligatoires prévues ci-dessus, chaque associé pourra avec l'agrément de la gérance, verser des sommes en compte courant, pour la durée, sous les conditions et aux taux d'intérêts qui seront fixés d'un commun accord avec la gérance. Sauf cas particulier à soumettre à la décision des associés aux conditions de majorité ordinaire, la gérance doit fixer les mêmes conditions pour tous les associés. Elle doit toujours réserver, pour la société, le droit de libération anticipée.

Procédure de vente forcée des droits de l'associé défaillant

Conformément à l'article L 211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un (1) mois après mise en demeure par acte extra-judiciaire restée infructueuse, la gérance peut requérir l'assemblée générale de mettre en vente publique les droits de l'associé défaillant et d'en fixer la mise à prix, tout associé pouvant, en outre, en cas d'inaction de la gérance, convoquer l'assemblée générale à cette fin.

L'assemblée générale se prononce, sur première convocation, à la majorité des deux tiers (2/3) du capital et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers (2/3) des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités nécessaires.

Préalablement à la mise en vente des parts de l'associé défaillant, notification doit être faite à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. 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 les parts cédées en application du présent article ont fait l'objet de nantissements, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

TITRE III. **PARTS SOCIALES.**

Article 11 - Parts sociales - Droits et obligations des associés.

Droits attachés aux parts

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.

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.

Responsabilité

Les associés sont tenus du passif social sur tous les biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

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

Registre des associés

Dans le but d'assurer l'information des créanciers, 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.

Lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domiciles ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse au siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération, sont mentionnés sur ce registre ; la gérance est tenue de communiquer à tout associé et créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Chaque part est indivisible 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.

L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire à l'égard de la Société pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires.

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.

Article 12 - Parts sociales - Agrément des cessions.

I - Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, si ce n'est entre associés, qu'avec l'agrément de la collectivité des associés.

II - Le cédant notifie le projet de cession avec demande d'agrément, 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 ; ce délai ne peut être inférieur à trois (3) mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

Les associés se réunissent en assemblée dans le délai de un (1) mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance, l'ordre du jour portant sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la Société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant, dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du

Code civil que celles du présent article.

Le plus diligent des associés peut, en cas d'inaction de la gérance pendant le délai ci-dessus, convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés.

Le gérant notifie la décision de l'assemblée sur le projet de cession au cédant et à chacun des autres associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III - En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de trois (3) mois. Faute de l'être par la défaillance du cédant, ce dernier est réputé avoir renoncé à son projet.

IV - En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des parts cédées. Cette faculté peut être exercée par un seul associé pour le tout ou par plusieurs d'entre eux dans les proportions qu'ils conviennent. A défaut d'accord entre eux, elle sera considérée exercée en proportion du nombre de parts appartenant à chacun au jour de la notification du projet de cession de la Société.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la Société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du mandataire désigné par la gérance.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombres entiers, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

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 ordonnance du président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à huit (8) jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les huit (8) jours de la notification du rapport.

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

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés, qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de répartition ci-dessus énoncés.

V - Dans l'hypothèse où aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession était projetée, n'est faite au cédant dans un délai d'un (1) mois, à compter de la dernière des notifications prévues au paragraphe II ci-dessus, 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.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en

notifiant à la Société, dans le délai d'un (1) mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

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

Les frais et honoraires d'expertises sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertises sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant, le cas échéant, au prorata du nombre des parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir ou de vendre s'ils sont plusieurs.

VII - Il appartient à la gérance de veiller à la régularisation du rachat, c'est-à-dire à la constatation, dans un acte écrit, du transfert de la propriété des parts.

Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés devant le mandataire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la Société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

VIII - Les dispositions qui précèdent concernant la procédure d'agrément sont applicables à toutes opérations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles visées à l'alinéa I du présent article.

IX - Nantissement des parts sociales

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 ci-dessus aient été respectées.

Nonobstant cet agrément réputé acquis, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée également ci-dessus.

Article 13 - 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 et n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Article 14 - Retrait d'un associé.

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation unanime de la collectivité des associés ; la demande de retrait doit, six mois au moins avant sa date de prise d'effet, être notifiée à la société et à chacun des associés.

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

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.

TITRE IV. **GÉRANCE.**

Article 15 - Gérance - 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 sont nommés par décision ordinaire de la collectivité des associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

II - La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée. Le décès, l'incapacité, la liquidation de biens, 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.

Un gérant peut démissionner pour toutes causes légitimes à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée deux mois avant au moins avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

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

IV - Les gérants statutaires sont révocables par décision collective extraordinaire prise à l'unanimité des associés à laquelle participent les gérants en cause.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat des gérants non statutaires par décision collective extraordinaire prise par des associés représentant au moins les trois quarts du capital social ; les gérants en cause prenant part au vote.

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 - 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 16 - Pouvoirs de la gérance.

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

En cas de pluralité de gérant, ceux-ci doivent toujours agir ensemble dans le cadre des pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

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

Elle a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative mais purement énonciative :

1) Elle administre les biens de la Société et la représente vis à vis des tiers et de toutes administrations, dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques, notamment en vue de l'obtention de tous permis de construire et de toutes autorisations administratives.

2) La gérance est autorisée à acquérir, moyennant les prix, charges et conditions qu'elle avisera, les biens et droits immobiliers sus-désignés formant l'objet de la Société et, si elle le juge utile, de contracter tous emprunts nécessaires pour financer cette acquisition, pour le temps, moyennant le taux d'intérêt et sous les charges et conditions qu'elles déterminera, comme aussi de consentir, à la sûreté des sommes empruntées, toutes garanties hypothécaires à la charge des biens en question.

3) Elle fait édifier toutes constructions et effectuer tous travaux et réparations qu'elle estime utiles. Elle passe tous contrats avec tous architectes ou maîtres d'œuvre, ainsi que tous marchés et traités, notamment tous marchés de travaux avec tous entrepreneurs ou homme de l'art.

4) Elle établit tous états descriptifs, règlements de copropriété et cahier des charges, ainsi que tous additifs et modificatifs, concernant les immeubles à construire par la société.

5) Elle vend à l'amiable les immeubles construits par la Société, soit en totalité, soit par lots, achevés ou non ; en état futur d'achèvement ou à terme, aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenable et conformément aux plans et devis établis par l'architecte de la Société ; elle prend tous engagements envers les acquéreurs et fournit toutes garanties d'achèvement ou de remboursement.

Elle encaisse le prix de vente et en donne quittance.

6) Elle négocie avec toutes banques, établissements financiers ou autres, la concession de la ou des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par la législation sur les ventes d'immeubles à construire.

7) Elle souscrit toutes déclarations fiscales et paie tous impôts, droits et taxes dus par la société. Elle demande toute restitution ou rectification par la voie gracieuse ou contentieuse.

8) Elle accepte ou consent tous baux ou locations.

La gérance doit faire approuver par la collectivité des associés les principaux éléments du plan financier prévisionnel du programme dont l'engagement est projeté, à savoir :

- le prix de revient,
- le prix de vente ou le loyer,
- les modalités de financement, et faire autoriser ledit engagement.

III - La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature du gérant précédée de la mention "pour la société" suivie de la dénomination sociale.

Article 17 - Rémunération.

La gérance a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixé 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 18 - Responsabilité.

Le gérant est responsable envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et 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 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 20 - 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 V. **DÉCISIONS COLLECTIVES.**

Article 21 - Décisions ordinaires.

I - Sont de nature ordinaire, toutes les décisions collectives des associés qui ne sont pas de nature extraordinaire.

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

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

Article 22 - 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 plus des deux

tiers (2/3) du capital social.

En cas de vente forcée des droits sociaux du ou des associés dans le cadre des dispositions de l'article 10 des présents statuts, seront appliquées les conditions de majorité précisées dans le présent article. Etant ici précisé que les parts détenues par le ou les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités nécessaires.

Article 23 - 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 authentique ou sous seing privé.

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 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 14 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, qu'elle 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 (15) 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 24 - 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 par 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 25 - 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 le 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 VI. **COMPTES – BENEFICES.**

Article 26 - 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 profits et pertes 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 profits et pertes 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 27 - Affectation et répartition des bénéfices - Pertes.

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

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, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou portées à un compte "pertes antérieures" inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes par chacun proportionnellement au nombre de parts possédées.

TITRE VII. **DISSOLUTION - LIQUIDATION.**

Article 28 – 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 29 - Liquidation.

I - La Société est en liquidation, dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne ensuite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination suivie de la mention "société en liquidation" figure sur tous documents émanant de la société et destinés aux tiers.

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

II - La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution. Les associés peuvent toutefois préférer nommer, par décision collective ordinaire, un ou plusieurs autres liquidateurs.

Si le mandat de liquidateur vient à être vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

IV - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés, de nature ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Si la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision, de nature ordinaire, nécessaire.

V - Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peut, sans autorisation des associés en entreprendre de nouvelles.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit.

VI - Les associés conservent pendant la liquidation, toutes leurs prérogatives, notamment celles relatives à l'information et aux prises de décisions collectives, les liquidateurs étant substitués aux gérants pour l'application des dispositions de l'article 21 ci-dessus.

VII - Après approbation des comptes définitifs de la liquidation, la décision de clôture de liquidation est prise par les associés. A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation s'avère impossible, il est statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation, par le Tribunal Judiciaire à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du tribunal de commerce, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

La radiation du registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le journal d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du liquidateur, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Après approbation des comptes définitifs de liquidation il est procédé aux répartitions entre ex-associés comme il est indiqué à l'article 9 ci-dessus.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, ainsi, le cas échéant, que des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil relatives aux attributions en nature. Toutefois, aucune attribution des immeubles construits par la société ne peut être faite aux ex-associés, pour les remplir de leurs droits.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin, au liquidateur pour opérer toutes répartitions.

Article 30 - 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 VIII. **DISPOSITIONS DIVERSES.**

Article 31 - Déclarations des parties.

Les associées désignées ci-dessus déclarent, chacune en ce qui la concerne, par elle-même ou leur

mandataire :

- Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement et ne pas faire l'objet d'une procédure collective.

Article 32 - Nomination des premiers gérants.

Sont nommés gérants de la Société pour une durée indéterminée :

Monsieur Yannick HERVE, demeurant à SAINT-GREGOIRE (35760), Le Chêne Daguet, né à COURBEVOIE (92), le 4 juillet 1972, et déclare accepter lesdites fonctions.

Monsieur Jérôme LEPAGE, demeurant à LIFFRE (35340), 49B avenue de la Forêt, né à COMBOURG (35), le 21 septembre 1980, et déclare accepter lesdites fonctions.

Article 33 - Personnalité morale - Pouvoirs.

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

2. Toutefois, la gérance est expressément habilitée à l'effet de souscrire, dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social. L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de plein droit par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance, et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

La gérance est expressément mandatée à l'effet :

- d'acquérir pour le compte de la société en formation, tout ensemble immobilier,
- de souscrire tout emprunt destiné à financer cette acquisition,
- et fournir toutes garanties à la banque, et plus généralement faire le nécessaire.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

Article 34 - Frais.

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.

Article 36 - Régime fiscal.

La Société se prévaudra des dispositions de l'article 239 ter du Code Général des Impôts.

Article 37 - Notification.

Toute notification en vertu des dispositions des présents statuts sera valablement effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire ou par lettre remise contre récépissé.

Article 38 - Contestations.

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le Tribunal Judiciaire du siège social. En conséquence, tout associé devra faire éléction de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile.

À défaut d'éléction de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du procureur de la République près le Tribunal Judiciaire du siège social.

Article 39 - Publicité.

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs et aux porteurs des copies authentiques ou extraits conformes des pièces constitutives à l'effet d'accomplir toutes formalités légales ou réglementaires ou d'en requérir l'accomplissement.

Article 40 - Élection de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font éléction de domicile au siège social de la Société.

Article 41 – Instrumentum.

Les Parties ont accepté de signer les présentes par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service DocuSign et déclarent en conséquence que la version électronique du présent contrat constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le présent contrat sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par DocuSign France correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le présent contrat.

Chacune des Parties reconnaît par l'apposition de sa signature avoir pris connaissance de chaque page du document, de même que de chaque page des annexes, le cas échéant, quand bien même chacune des pages n'aurait pas fait l'objet de paraphes.

Une copie signée du présent acte sera remise à chacun des signataires.