

51 Monthoux

Société Civile de Construction- Vente
Capital Social : 1.000 €uros
Siège Social : c/o C&V HABITAT 14 route de Rumilly
MEYTHET
74960- ANNECY

STATUTS

Les soussignés :

- La société « C&V HABITAT »
Société par Actions Simplifiée au capital social de 200.000 Euros
Dont le siège social est à ANNECY (74960) 14 route de Rumilly - MEYTHET
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy
Sous le numéro SIREN 817 492 622
Représentée par Monsieur Yannick CROZET, représentant de la société « M&H CONCEPT »,
Présidente.

- La société « C&V INGENIERIE ET SERVICES »
Société à Responsabilité Limitée au capital social de 50.000 Euros
Dont le siège social est à ANNECY (74960) 14 route de Rumilly - MEYTHET
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy
Sous le numéro SIREN 533 628 343
Représentée par Monsieur Julien VAPILLON, Gérant

- La société « LIM PARTICIPATIONS »
Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 Euros
Dont le siège social est à ANNECY (74940) 15 Rue de la Tour
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy
Sous le numéro SIREN 980 900 062
Représentée par Monsieur Ludovic LANDON-ROULY, Président

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile de Construction Vente devant exister entre les propriétaires des parts sociales créés lors de la construction et en cours de vie sociale.

TITRE I- FORME- OBJET- DENOMINATION- SIEGE- DUREE

ARTICLE 1- SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile de construction vente qui sera régie :

- Par les dispositions du Titre IX du Livre troisième 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 ledit titre IX du livre troisième du Code Civil ;
- Plus particulièrement, par les dispositions du Chapitre II « de la société civile » du susdit Titre IX du Code Civil ;
- Plus particulièrement encore, par les dispositions des articles L211-1 à L211-4 et R211-1 à R 211-6 du Code de la construction et de l'habitation, afférentes aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles ;
- Et par les Présents statuts

ARTICLE 2- OBJET SOCIAL

La société a pour objet en France et dans tous pays :

- L'acquisition de parcelles de terrain sises à VETRAZ MONTHOUX (74100) 51 route de Monthoux en vue d'y édifier des villas d'habitation selon les règles de l'art ;
- La vente desdites villas soit après achèvement des constructions, soit en l'état futur d'achèvement ou à terme, dans les conditions fixées par les articles L 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (loi n°67-3 du 3 janvier 1967) ;
- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;
- Accessoirement, la location temporaire desdites villas ;
- Et, plus généralement, la réalisation de toutes opérations mobilières ou immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toute opération susceptible de faire perdre à la société son caractère civil.

ARTICLE 3- DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination sociale de : 51 Monthoux

Dans tous les actes et documents de cette société destinés aux tiers, la dénomination devra être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots « société civile de Construction Vente » et le montant du capital de cette société devra être également, mentionné sur ces mêmes documents. En outre, la société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4- SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé c/o C&V HABITAT 14 route de Rumilly MEYTHET (74960) ANNECY.

Ce siège ne pourra être transféré que sur décision extraordinaire des associés.

Toutefois, si le siège est transféré dans la même commune ou le même département, cette décision pourra être prise par la gérance qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5- DUREE

5.1 Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés compétent. Cette durée viendra donc à expiration en 2124, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

5.2 Prorogation

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société.

A défaut d'une pareille consultation, tout associé pourra saisir le Tribunal compétent à l'effet d'obtenir la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer une Assemblée des associés appelée à statuer sur cette décision.

Chacune des prorogations ne pourra excéder la durée de quatre-vingt-dix-neuf ans. La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

5.3 Fin de la société

La société prendra fin dans tous les cas prévus par l'Article 1844-7 du Code Civil.

Elle ne sera pas dissoute en cas de décès, de déconfiture, de faillite personnelle, de liquidation ou de règlement judiciaire d'un associé, ni en cas de révocation d'un gérant, associé ou non.

TITRE II- APPORTS- CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6- APPORTS

Il est apporté à la présente Société uniquement des apports en numéraire, savoir :

- Par la société « LIM PARTICIPATIONS »
La somme de CINQ CENTS Euros, ci 500 €
- Par la société « C&V HABITAT »
La somme de SEPT CENTS Euros, ci 400 €
- Par la société « C&V INGENIERIE ET SERVICES »
La somme de CENT Euros, ci 100 €

Soit au total : MILLE Euros, ci 1.000 €

Laquelle somme sera versée dans la Caisse Sociale, sur demande de la gérance au fur et à mesure des besoins sociaux, ainsi que les associés s'y obligent.

ARTICLE 7- CAPITAL- REPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de MILLE (1.000) Euros, divisés en CENT (100) parts sociales de DIX (10) Euros, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- A la société « LIM PARTICIPATION »
A concurrence de VINGT parts sociales, ci 50 parts
Numérotés de 1 à 50
- A la société « C&V HABITAT »
A concurrence de QUATRE-VINGT-DIX parts sociales, ci 40 parts
Numérotées de 51 à 90
- A la société « C&V INGENIERIE ET SERVICES »
A concurrence de DIX parts sociales, ci 10 parts
Numérotés de 91 à 100

TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL ;
CENT PARTS, ci 100 parts

ARTICLE 8- AUGMENTATION- REDUCTION DU CAPITAL

8.1 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 par les autres associés à l'unanimité, aux termes d'une assemblée générale extraordinaire.

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 par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées sous le premier alinéa ci-dessus, s'il n'a pas 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'intérêt nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droit.

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 dans les conditions fixées sous le premier alinéa ci-dessus.

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, 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.

8.2 Réduction 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 d'un 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.

ARTICLE 9- LIBERATION DU CAPITAL

9.1 La libération du capital social résultant des apports à effectuer lors de la constitution de la société ou en cas d'augmentation du capital social en numéraire, régulièrement décidée, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la gérance, les versements devant être effectués dans le mois de la demande.

La libération du capital social pourra également être faite par inscription en compte courant des associés

9.2 Hors cas d'inscription en compte courant, et à défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit et sans demande préalable d'un intérêt de 1% par mois à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillant.

ARTICLE 10- REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Les droits des associés résultent des énonciations statutaires, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulières.

TITRE III- CESSION DE PARTS

ARTICLE 11- CONSTATATION DES CESSIONS DE PARTS

- 1- Toute cession de parts sociales doit être constatée par un acte écrit.
- 2- La cession n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte notarié, conformément à l'article 1690 du Code Civil, ou après inscription sur le registre des associés tenu par la société, conformément à l'article 1865 du Code Civil.

Cette notification est faite soit par les parties, soit, le cas échéant, par le notaire qui établit l'acte, par l'avoué près de la cour d'appel, ou l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui réalise, atteste ou constate ce transfert.

Cette notification comporte la désignation des droits transférés ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu du cédant et du cessionnaire.

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

- 3- Il est tenu au siège social de la société un registre coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction de la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms, domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur dénomination sociale, l'adresse de leur siège social et leur numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lots de chaque transfert de droit sociaux les noms, prénoms, domicile ou, s'il y a lieu, la dénomination sociale des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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

ARTICLE 12- AGREMENT DE CESSIONNAIRE

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai d'un mois.

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut se faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés 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.

ARTICLE 13- TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires et éventuellement le conjoint survivant commun en biens de l'associé décédé dûment agréés par les associés survivants. Les héritiers, ayants droit ou conjoint qui n'ont pas la qualité d'associé et qui ne sont pas agréés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, ayants droits ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les trente jours suivant la production de ces pièces, la Gérance doit provoquer la décision des associés survivants sur la demande d'agrément des héritiers, ayant droit ou conjoint de l'associé décédé.

L'agrément est adopté ou rejeté par décision collective des associés survivants statuant à la majorité d'au moins les deux tiers des parts leur appartenant, les parts de l'associé décédé n'étant pas prise en compte pour le calcul de ladite majorité. Le résultat de cette consultation doit être notifié dans le délai de quinze jours à la personne dont l'agrément était demandé. A défaut, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil s'appliquent. Le prix de rachat des parts est payé comptant lors de la réalisation des cessions ou de la réduction du capital, lesquelles doivent intervenir dans les trois mois de la détermination définitive du prix. A défaut, les héritiers, ayants droit ou conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés.

ARTICLE 14- NANTISSEMENT ET CESSION FORCEEE DE PARTS SOCIALES

1- Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation, avec le consentement du cédant.

2- Tous les autres cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15- DROIT ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice, à la demande de l'indivisaire le plus diligent. Durant l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre des associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme un associé s'il n'est pas soumis à agrément par application de l'article 10. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision ne peut être compté qu'une fois.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

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

ARTICLE 16- INCAPACITE- RETRAIT

1 - L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettent pas fin à la Société.

A moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

Ces derniers devront rembourser le montant des parts que pourrait alors posséder l'associé absent, frappé d'incapacité, en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction du capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables. Le montant du remboursement sera effectué d'après la valeur des parts au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

2- Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

Le retrait pourra également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 17- RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à l'article L211-2 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande, le nom et le domicile de chacun des associés. Le créancier doit posséder un titre contre la société avant de poursuivre les 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'a pas été indemnisé.

Les actions contre les associés non-liquidateurs ou leurs héritiers et ayants-cause se prescriront par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

ARTICLE 18- APPELS DE FONDS

Conformément à l'article L211-3 du Code de la Construction et de l'habitation, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social en proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, ou à l'achèvement de programme dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commandées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Lorsque la société a emprunté auprès d'un établissement de crédit pour financer une partie de la réalisation de son objet social, l'amortissement du capital et les agios à charge de la société sont recouvrés par elle auprès des associés sous forme d'appels de fonds.

ARTICLE 19- VENTE FORCEE DES PARTS DE L'ASSOCIE DEFAILLANT

Conformément à l'article L 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après 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.

L'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci par tout associé.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

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

La mise en vente ne peut avoir lieu qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

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

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts sociales vendues dans les conditions ci-dessus, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieux et place, au prorata de leurs droits sociaux.

TITRE IV- ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 20- GERANCE : NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

1- La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associé ou non, désignés par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales aussitôt après la signature des statuts.

2- Les fonctions de gérant ont une durée limitée ou non.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation ou redressement judiciaires, sa démission ou sa révocation et si une durée a été fixée par l'arrivée du terme.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

3- Le gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

4- Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la société sera administrée par le ou les gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

ARTICLE 21- POUVOIRS

Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, si tous les associés sont cogérants, leur intervention à l'acte vaut autorisation.

Le gérant a seul la signature sociale donnée par les mots « *pour la société civile de construction-vente 51 Monthoux, la Gérante* », suivis de sa signature.

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

Le gérant a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative, mais purement énonciatif :

- 1) Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- 2) Il fait ou fait faire toute étude pour la définition du programme de construction, fait dresser tous plans et devis, établit tout plans financiers et de financement, effectue toute demandes auprès de toutes administrations et tous établissements de crédit ;
- 3) Il établit ou fait établir tout projet d'état descriptif de division, de règlement de copropriété ;
- 4) Il soumet sans retard à l'assemblée générale toutes les questions qui sont de sa compétence ; spécialement avant le commencement des travaux, il soumet à l'assemblée générale extraordinaire le programme de construction.
- 5) Il exécute toutes les décisions de l'assemblée générale, signe tous les actes et accomplit toutes les formalités qui en sont la conséquence ;
- 6) Il réalise, moyennant le prix et sous les charges et conditions qu'il juge convenable, l'acquisition du terrain nécessaire à l'édification de l'immeuble.
- 7) Il décide aussi, avec tous autres qu'il appartiendra, la création de toutes voies, espaces et services communs, établit tout cahiers des charges, consent, accepte et résilie tous contrats, baux ou locations pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, acquiert et cède toutes mitoyennetés, consent et accepte toutes conventions de servitudes actives ou passives, tous contrats de cours communes et autres conventions de voisinage ;
- 8) Il fixe, émet et fait souscrire tous les appels de fond nécessités par la construction ;
- 9) Il consulte les associés à l'occasion d'un projet de cession de parts dans les cas prévus aux statuts et engage toutes les procédures de mise en vente forcée des parts d'un associé ;
- 10) Il contracte tous emprunts pour l'édification de l'immeuble sous quelque forme que ce soit et prend tous engagement comme conséquence de tous crédits d'aval ou promesse d'aval, le tout sans limitation de sommes ;
- 11) Il contracte toutes assurances contre tous risques, signe toutes polices, règle tous sinistres, encaisse toutes indemnités ;
- 12) Il fait ouvrir à la société dans toutes banques ou établissements de crédit, ainsi qu'auprès des administrations des chèques postaux, tous comptes de dépôts, tous comptes courants, et crée tous chèques, ordres de virements et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes ;
- 13) Il encaisse toutes sommes dues à la société et paie toutes celles qu'elle peut devoir ; il débat, règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donne ou retire toutes quittances et décharges ;
- 14) Il signe et accepte tous billets, traites, endos et effets de commerce ;
- 15) Il consent tous acquiescements et désistements de tous privilèges, hypothèques, ou autres droits, ainsi que toutes antériorités et subrogations et toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et empêchements, le tout avant ou après paiement ;
- 16) Il représente la société en justice et exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, produit à tous ordres et contributions, comme à toutes faillites, redressements ou liquidations judiciaires, accepte tous règlements, reçoit tous dividendes ou collations ;
- 17) Il fait ou autorise tous traités, transactions et compromis ayant pour objet la vente de l'immeuble construit, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions, directement ou indirectement ;
- 18) Il arrête les états de situations, les inventaires, les comptes, il statue sur toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale des associés, arrête l'ordre du jour et fait les convocations ;

- 19) Il statue d'une façon générale sur tous les intérêts qui rentrent dans l'administration de la société ;
- 20) Enfin, il aura tout pouvoir pour acheter ou vendre tous les terrains nécessaires à l'opération susmentionnée dans l'objet.

Dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, le gérant est autorisé, sous sa responsabilité et sans restriction, à déléguer expressément ses pouvoirs à tous associés et tous préposés de ces derniers.

ARTICLE 22- REMUNERATION

Les fonctions du gérant peuvent être rémunérées, soit par un traitement fixe, soit par un traitement proportionnel dont le montant et les modalités du paiement sont déterminés lors de sa nomination ou par une décision ultérieure.

Le gérant a également droit, sur justification, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement engagés dans l'intérêt social.

ARTICLE 23- RESPONSABILITE DU GERANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts et des fautes commises dans sa gestion.

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

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

TITRE V- DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 24- DECISIONS COLLECTIVES

1- Convocations- Ordre du jour

Le gérant prend l'initiative de la convocation des assemblées générales ou, à défaut, tout associé non gérant peut à tout moment exiger de la gérance qu'elle provoque une décision collective sur un sujet déterminé. Le gérant doit alors l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. En cas de refus ou d'inertie du gérant, l'associé peut, après un délai d'un mois à compter de sa demande, soit convoquer lui-même l'assemblée générale, soit s'adresser au Président du Tribunal de Grande Instance qui statuera en référé aux fins d'obtenir la désignation d'un mandataire qui devra provoquer la délibération des associés.

La convocation est faite par lettre recommandée quinze jours au moins avant la réunion des associés.

La convocation indique l'ordre du jour de l'assemblée comportant des questions rédigées clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Les projets de résolution ainsi que, le cas échéant, le ou les rapports soumis à l'assemblée, sont joints à la convocation.

A compter de la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ils peuvent être adressés pendant ce délai par lettre recommandée à l'associé à sa demande et à ses frais.

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant, ou par le gérant le plus âgé s'il y a plusieurs gérants, ou par l'associé ou le mandataire de justice qui a procédé à la convocation. Le secrétariat est assuré soit par une personne désignée à cet effet, soit par le président de l'assemblée générale. Il n'est pas désigné de scrutateur.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms, prénoms, et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, de même que le nombre de parts possédées par chaque associé.

La feuille de présence est émarginée par les membres de l'assemblée lors de l'entrée en séance. Elle est certifiée exacte par le bureau ou, à défaut du bureau, par le président de séance. Elle est déposée au siège social. Seules peuvent faire l'objet de délibérations les questions inscrites à l'ordre du jour.

Tout associé, y compris le porteur de parts en industrie, a le droit de participer aux décisions avec un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par tout autre associé ou par son conjoint, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial. Le nombre de mandats est limité à deux.

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

Lorsque des parts appartiennent à une indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou un associé. A défaut d'accord entre les indivisaires, le mandataire sera désigné par voie de justice à l'initiative de l'indivisaire le plus diligent.

Lorsqu'une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire sauf en ce qui concerne les décisions relatives à l'approbation du rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale et l'affectation et la répartition des bénéfices qui ne peuvent être prises que par l'usufruitier. Dans tous les cas, le nu-propiétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

ARTICLE 25- DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et 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.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants et, le cas échéant, des Commissaires aux comptes ou des membres de l'organe de surveillance.

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé non gérant a le droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 26- DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de nouveaux associés, étant précisé que la nomination et la révocation des gérants sont de leur compétence.

Chaque année, la gérance doit rendre compte de sa gestion aux associés, ainsi qu'il est dit à l'article 29 ci-après.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées, par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représentée.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant.

ARTICLE 27- DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant agrément de nouveaux associés ou modification des statuts.

De plus, relèvent de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire l'adoption du programme de construction ainsi que des décisions de mise en vente des parts sociales des associés qui ne répondraient pas aux appels de fonds comme relaté ci-après.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité, s'il s'agit de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée.
- par des associés représentant au moins les deux tiers du capital social pour toute autre décision extraordinaire.

En application des dispositions de l'article 211-3 du code de la construction et de l'habitation la décision de l'assemblée autorisant la gérance à poursuivre la vente forcée des droits sociaux de l'associé qui ne répondrait pas aux appels de fonds doit être prise, sur deuxième convocation, par une majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

TITRE VI- EXERCICE SOCIAL- AFFECTATION DES RESULTATS- REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 28- EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et le 31 décembre 2025.

ARTICLE 29- COMPTES SOCIAUX

Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.

En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Le gérant doit, une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. La reddition des comptes doit comporter un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, avec l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes subies ou prévues.

Le rapport du gérant, ainsi que celui de l'organe de surveillance, le texte des résolutions proposées et tous les autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux dans les conditions de convocation telles qu'énoncées à l'article 24 des présents statuts. Les associés peuvent en prendre connaissance ou copie, au siège social.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 30- AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

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

Le bénéfice distribuable est constitué par les bénéfices de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes éventuellement portées en réserves et augmenté de tout report bénéficiaire.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédés par chacun d'eux.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

ARTICLE 31- COMPTES-COURANTS

Un compte-courant est ouvert au nom de chaque associé sur les livres de la société.

Ces comptes-courants ne sont pas rémunérés sauf décision collective contraire des associés. Les versements effectués au titre des appels de fonds sont faits à ces comptes-courants.

Ces comptes seront soldés lors de l'approbation des comptes définitifs de l'opération.

TITRE VII- DISSOLUTION- LIQUIDATION- CONTESTATIONS

ARTICLE 32- DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme ou, de manière anticipée, par une décision collective des associés. Elle n'est pas dissoute par le décès d'un associé ni la réunion des parts en une seule main.

Dès l'instant de la dissolution pour quelque cause que ce soit, la société est en liquidation et la mention « société en liquidation », ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

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

ARTICLE 33- LIQUIDATION- PARTAGE

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou, à défaut, par décision de justice, à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit. La décision de clôture de liquidation est prise par les associés, après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent au partage entre associés. Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

ARTICLE 34- CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance au siège social.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- 1- La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de Société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations. Toutes modifications des statuts avant l'immatriculation de la société ne peut se faire qu'avec l'accord unanime de tous les associés.

- 2- Reprise d'engagements antérieurs :

Il est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation avec l'indication, pour chacun de ces actes, des engagements qui en résultent pour la société.

Les associés, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant signature des présentes, déclarent approuver ces actes et engagements. La signature des statuts emportera, pour la société, reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrit dès l'origine, lorsque l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés aura été effectuée.

- 3- Les associés donnent tous pouvoirs à la société « C&V HABITAT » à l'effet d'accomplir, au nom et pour le compte de la société jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, toutes les opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social, et notamment les formalités d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, et plus particulièrement, au nom et pour le compte de la société :

1°) d'acquérir des parcelles de terrain sises à VETRAZ MONTHOUX (74100) Lieudit.

2°) Contracter s'il y a lieu les emprunts destinés au financement du projet cité ci-dessus auprès de tous organismes bancaires, assorti des garanties nécessaires, y compris d'hypothèque sur le bien acquis s'il y a lieu, à l'effet d'acquérir le bien susvisé et donné toutes garanties nécessaires.

3°) Et plus généralement pour faire toutes déclarations, consentir toutes garanties, donner toutes signatures, recevoir et verser toutes sommes d'argent et faire tout ce qui sera utile et nécessaire à la bonne fin de ces opérations. Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la Société. L'immatriculation de la société emportera reprise de ces engagements par la Société.

FRAIS

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

ENREGISTREMENT

Les présents apports effectués à titre pur et simple lors de la constitution de la présente société sont exonérés de droit d'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code Général des Impôts.

Fait à ANNECY,
Le 26 mai 2025,

En TROIS exemplaires, dont UN pour le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce d'Annecy et UN exemplaire au siège social de la société.

Pour la société « C&V INGENIERIE ET SERVICES » Associée
Julien VAPILLON

JULIEN VAPILLON

✓ Certified by  yousign

Pour la société « C&V HABITAT » Associée
Yannick CROZET

YANNICK CROZET

✓ Certified by  yousign

Pour la société « LIM PARTICIPATION » Associée
Ludovic LANDON-ROULY

LUDOVIC LANDON-ROULY

✓ Certified by  yousign

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

NEANT

Conformément à l'article 6 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 rappel à l'article « dispositions transitoires » des statuts, cet état a été présenté aux associés, préalablement à la signature des statuts.

Il est destiné à être annexé auxdits statuts, dont la signature par les associés emportera reprise de ces actes au compte de la société au moment de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à ANNECY,
Le 26 mai 2025,

Pour la société « C&V INGENIERIE ET SERVICES » Associée
Julien VAPILLON

JULIEN VAPILLON

✓ Certified by  yousign

Pour la société « C&V HABITAT » Associée
Yannick CROZET

YANNICK CROZET

✓ Certified by  yousign

Pour la société « LIM PARTICIPATIONS » Associée
Ludovic LANDON-ROULY

LUDOVIC LANDON-ROULY

✓ Certified by  yousign