

35 LAHOUE
Société civile immobilière d’attribution
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 2, rue Raoul Perpère, 64100 BAYONNE
En cours de constitution

STATUTS

Les soussignés :

Monsieur Brendan HEGARTY, né le 13 juillet 1989 à BAYONNE (64), de nationalité française, lié avec Madame Marion LAFONTAINE, née le 21 décembre 1990 à CARMAUX (81), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 21 mars 2023 devant l'officier d'état civil de ANGLET,
Demeurant tous deux 1, allée de l'Avenir, 64600 ANGLET,
Membres de l'indivision HEGARTY - LAFONTAINE,

Monsieur Thomas DUBECQ, né le 02 août 1989 à BIARRITZ (64), de nationalité française lié avec Madame Leslie GOURINCHAS, née le 31 mai 1989 à LIMOGES (87), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 21 mars 2022 devant l'officier d'état civil de BIARRITZ, membre de l'indivision DUBECQ - GOURINCHAS,
Demeurant tous deux 30 avenue des Tamames, résidence Tamames, app. 15, 64200 BIARRITZ,
membres de l'indivision DUBECQ – GOURINCHAS,

La société PROGREDIENS IMMO, Société en nom collectif au capital de 2 000 euros, ayant son siège social Chemin d'Artiguelouve, 64110 ST FAUST, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 948 754 072 RCS PAU, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Antoine VALAT,

Monsieur Jean LADEUIX, né le 19 juin 1975 à ST PALAIS (64), de nationalité française, marié avec Madame Emmanuelle LADEUIX née CLAVERIE le 26 novembre 1971 à PARIS (75), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de GARRIS le 07/09/2001,
Demeurant tous deux Quartier Arla, 64120 AMENDEUIX ONEIX,

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

- TITRE I –

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE - PREMIERS ORGANES SOCIAUX

ARTICLE 1 - FORME

Les associés ont décidé de créer entre eux une Société Civile d'Attribution régie par les articles L 212-1 à L 212-13 et R. 212-1 à R. 212-16 du Code de la construction et de l'habitation, par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les décrets pris pour leur application ainsi que par les présents statuts. La société se prévaudra des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : 35 LAHOUE.

Tous actes et documents émanant de la société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile d'Attribution » et de l'énonciation du montant du

capital social, ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 3 – OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'un terrain à construire sis BIARRITZ (64200), 35 avenue Lahouze, d'une superficie totale de 386 m² et figurant au cadastre : Section AK n°505 et 506 ;
- La construction d'un immeuble neuf à usage d'habitation d'une superficie globale de 299,40 m² établi sur trois niveaux en vue de sa division en fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ;
- La gestion et l'entretien desdits immeubles, ainsi délivrés jusqu'à la mise en place d'une autre organisation ;
- La faculté de donner caution hypothécaire, en application de l'article L 212-7 du Code de la Construction et de l'habitation, pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social.,
- Et, plus 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 qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 2, rue Raoul Perpère, 64100 BAYONNE.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

1. Détermination

La durée de la société est fixée à dix (10) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2. Prorogation

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire de BAYONNE, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

3. Dissolution

La société peut être dissoute par anticipation, mais elle n'est dissoute par aucun évènement suivant survenu à un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non : décès, incapacité, déconfiture,

3

DS	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS	DS
BH	LM	TD	LG	VH	W	EL

redressement judiciaire, liquidation de biens, faillite personnelle, dissolution, disparition de la personnalité morale.

La société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un des cogérants.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et prendra fin le 31 décembre 2026.

ARTICLE 7 - NOMINATION DE LA GERANCE

Les premiers gérants, nommés pour une durée illimitée, sont :

- Monsieur Brendan HEGARTY
Né le 13/07/1989 à BAYONNE (64)
De nationalité française
Demeurant 1, allée de l'Avenir 64600 ANGLET
- Monsieur Thomas DUBECQ
Né le 02/08/1989 à BIARRITZ (64)
De nationalité française
Demeurant 30 avenue des Tamames, résidence Tamames, app. 15, 64200 BIARRITZ
- Monsieur Antoine VALAT
Né le 04/10/1973 à TOURS (37)
De nationalité française
Demeurant Chemin d'Artiguelouve, 64110 ST FAUST
- Monsieur Jean LADEUIX
Né le 19/06/1975 à ST PALAIS (64)
Demeurant Quartier Arla, 64120 AMENDEUIX ONEIX

Lesquels déclarent accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

ARTICLE 8 - APPORTS

Les associés apportent à la société, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, les sommes suivantes :

- Monsieur Brendan HEGARTY et Madame Marion LAFONTAINE,
La somme de

284,00 euros

4

DS

BH

Paraphe

LM

Paraphe

TD

Paraphe

LG

Paraphe

VA

DS

W

DS

EL

- Monsieur Thomas DUBECQ et Madame Leslie Sarah GOURINCHAS,
La somme de 271,00 euros
- La société PROGREDIENS IMMO,
La somme de 207,00 euros
- Monsieur Jean LADEUIX et Madame Emmanuelle LADEUIX,
La somme de 238,00 euros

Soit au total la somme de 1 000,00 euros, laquelle somme a été déposée entre les mains de M. Brendan HEGARTY désigné comme cogérant de la Société, ainsi que ceux-ci le reconnaissent, pour être versée dans la caisse sociale.

ARTICLE 9 - CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, attribuées aux associés comme suit :

- Monsieur Brendan HEGARTY et Madame Marion LAFONTAINE,
(Chacun à concurrence de 50 % indivis) de deux cent quatre-vingt-quatre parts sociales en pleine propriété (Indivision HEGARTY - LAFONTAINE),
Numérotées de 1 à 284, ci 284 parts
- Monsieur Thomas DUBECQ et Mme Leslie Sarah GOURINCHAS,
(à concurrence de 65 % indivis pour M. Thomas DUBECQ et de 35% indivis pour Mme Leslie GOURINCHAS) deux cent soixante-dix parts sociales en pleine propriété (Indivision DUBECQ - GOURINCHAS),
Numérotées de 285 à 555, ci 271 parts
- La société PROGREDIENS IMMO,
Deux cent sept parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 556 à 762, ci 207 parts
- Monsieur Jean LADEUIX et Madame Emmanuelle CLAVERIE, ayant pour nom d'usage LADEUIX,
Deux cent trente-neuf parts sociales en pleine propriété,
Numérotées de 763 à 1 000, ci 238 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts sociales.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale, mais seulement par l'élévation du taux nominal de chacune des parts d'intérêt existantes.

Il ne peut être créé de parts nouvelles qu'en cas d'addition de constructions, avec parties privatives nouvelles. L'assemblée générale fixe les conditions de cette augmentation de capital et, s'il y a lieu, celle de l'émission de nouvelles parts.

Le capital peut être réduit dans les mêmes conditions et notamment en cas de réduction des constructions avec suppression de parties privatives.

ARTICLE 11 - PARTS D'INTERET

1. Il ne peut être créé aucun titre représentatif des parts d'intérêt.

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, des actes modificatifs de ces derniers et des cessions de parts régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, est délivré à chacun des associés, à ses frais.

2. Les parts d'intérêt sont indivisibles à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis d'une même part 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 pris parmi les autres associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés ; à défaut de notification par acte extrajudiciaire à la société de la désignation de ce représentant, l'usufruitier est réputé jouer seul ce rôle vis-à-vis de la société ; toutefois, en cas de vote sur une modification à apporter aux statuts, le concours du nu-propriétaire est indispensable.

3. Les droits et obligations attachés à chaque part d'intérêt la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des associés prises régulièrement.

ARTICLE 12 - LIBERATION DES PARTS

Chaque associé doit verser à la société les sommes dont il fait apport et effectuer ainsi la libération des parts quand la demande lui en est faite par la gérance sous pli recommandé avec accusé de réception.

Les parts doivent être libérées en numéraire.

Elles peuvent également être libérées par compensation avec toutes sommes qui peuvent être dues aux associés par la société.

Il en est de même en cas d'augmentation du capital, soit par élévation de la valeur nominale des parts, soit par création de parts nouvelles.

A défaut de paiement des versements exigibles aux époques fixées par la gérance et quinze jours après l'accusé de réception d'une lettre recommandée restée sans effet, l'intérêt est dû pour chaque jour de retard, au taux des avances sur titres de la Banque de France et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice.

L'associé défaillant est, en outre, passible des sanctions prévues à l'article 21 et n'est pas admis aux assemblées ordinaires et extraordinaires.

ARTICLE 13 - CONSTRUCTION DES GROUPES DE PARTS - AFFECTATION AUX LOTS

Une assemblée générale extraordinaire des associés répartira les parts d'intérêt en groupes indivisibles, à chacun desquels sera affecté un lot de l'état descriptif de division de l'immeuble qui sera adopté par la même assemblée générale extraordinaire des associés ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-après.

Il sera dressé un tableau établissant la composition des groupes de parts, et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division.

Le nombre des parts composant chaque groupe est fixé proportionnellement à la valeur du lot auquel ce dernier donne vocation par rapport à la valeur de l'ensemble des lots appréciée au jour de l'établissement des groupes de parts, en fonction de leur consistance, leur superficie, leur situation et leur possibilité d'utilisation ; des critères doivent être respectés lors de la création de groupe de parts ou de changement dans leur composition.

Les groupes de parts sont, en principe, indivisibles. Leur composition ne saurait être remaniée qu'à la suite d'une modification des plans de construction de l'immeuble, de la division d'un lot ou du rattachement à un local d'une partie d'un local contigu.

En cas d'addition de constructions avec parties privatives nouvelles, les parts d'intérêt créées, conformément à l'article 11 ci-dessus, seront constituées en groupes de parts nouveaux, auxquels seront affectés les lots supplémentaires créés.

Toute réduction de constructions avec suppression de parties privatives entraînera, en même temps que la réduction du capital prévue à l'article 10 ci-dessus, l'annulation des groupes de parts auxquels étaient affectés les lots supprimés.

Toute modification de l'état descriptif de division, de la composition des groupes de parts et de leur affectation aux lots doit être adoptée par l'assemblée générale extraordinaire des associés et recueillir l'accord de tous les associés concernés par la modification.

Toutefois, il peut être procédé, avec le seul accord des associés concernés et de la gérance, à la modification des groupes de parts et de l'état descriptif de division entraînée savoir :

- par la division d'un lot ; dans ce cas, les parts d'intérêt constituant le groupe correspondant sont réparties en autant de groupes qu'il y a de nouveaux lots créés ;
- par l'adjonction à un local d'une partie retranchée à un local contigu ; dans ce cas, les parts prélevées sur un groupe sont obligatoirement ajoutées à l'autre, de telle manière qu'il n'en résulte aucune modification dans la composition des groupes de parts appartenant aux autres associés ; ce changement entraîne la constitution de nouveaux groupes ; de plus, il nécessite une cession de parts, lorsque les groupes concernés n'appartiennent pas au même associé.

ARTICLE 14 - DROIT DES GROUPES DE PARTS

La propriété d'un groupe de parts d'intérêt confère à son propriétaire :

- Le droit de se faire attribuer la pleine propriété des fractions d'immeubles divisées et indivises composant le lot affecté à ce groupe ;
- L'attribution en pleine propriété pourra avoir lieu lors de la dissolution de la société (ou en cas de retrait anticipé), comme il est dit ci-après, au titre VIII ;

	DS	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS	DS
7	BH	LM	TD	LG	VH	W	EL

- Jusqu'à cette attribution, le droit à la jouissance desdites fractions d'immeubles ; cette jouissance s'exercera conformément aux règles posées par le règlement prévu à l'article 18 ;
- En outre, le cas échéant, le droit à une fraction proportionnelle au nombre des parts possédées, dans les bénéfices et dans l'actif social autre que celui à comprendre dans les attributions.

ARTICLE 15 - CESSION DES PARTS

1. Dispositions générales

Les cessions de parts sont interdites, sauf entre associés, avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou l'approbation de l'écrit équivalent visés à l'article L 212-10 du Code de la construction et de l'habitation, en application des dispositions de ce même article.

La cession à des tiers étrangers à la société ne peut avoir lieu qu'avec le consentement préalable de la gérance. Le même consentement est nécessaire pour toute cession consentie entre associés, tant que l'immeuble ne sera pas entièrement construit et en état d'être habité ; ensuite, les cessions de groupes de parts entre associés seront libres.

Lorsque la cession projetée n'est pas libre, le cédant doit notifier son projet à la société, par lettre recommandée indiquant les noms, prénoms, domicile et nationalité du cessionnaire et le prix de la cession envisagée.

Dans les quinze jours qui suivent cette déclaration, la gérance statue sur l'agrément ou le refus de la personne présentée comme futur titulaire des parts et il est immédiatement donné connaissance de sa décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, la cession peut être régularisée sans délai.

Dans le cas contraire, le cédant peut exiger que son projet de cession soit soumis à l'assemblée générale ordinaire.

Pour user de cette faculté, le cédant doit, dans un délai de quinze jours francs à compter de la réception de la décision de refus prise par la gérance, demander à celle-ci de convoquer l'assemblée générale ordinaire. La gérance doit procéder à cette convocation, de manière que l'assemblée générale ordinaire soit réunie dans les deux mois de la demande présentée par le cédant. Faute par la gérance de déférer à la demande du cédant, celui-ci peut procéder lui-même à la convocation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale ordinaire statue souverainement aux conditions de quorum et de majorité prévues par l'article 29 des statuts.

La décision n'est pas motivée et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre la société. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de la libération.

Si la cession est autorisée par l'assemblée générale, elle doit être régularisée dans les deux mois de la notification de l'agrément, à défaut de quoi le cessionnaire devra à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si la cession n'est pas autorisée, les parts demeurent la propriété du cédant.

8

	DS	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS	DS
	BH	LM	TD	LG	VH	W	EL

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession, à titre gratuit ou onéreux, même à celle qui aurait lieu par adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement et notamment à celle faite dans les conditions prévues à l'article L 212-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ces dispositions d'agrément ne s'appliquent pas aux héritiers et représentants d'un associé décédé.

Les personnes auxquelles sont applicables les dispositions de l'alinéa précédent devront se faire agréer dans les deux mois de l'adjudication ou de la donation, qui sera soumise à la condition suspensive de cet agrément et ne deviendra définitive qu'au cas où il serait obtenu.

Faute d'agrément, et seulement en cas d'adjudication, la gérance pourra exercer, sur les parts mises en vente, un droit de préemption au profit d'une ou plusieurs personnes désignées par elle. Si la gérance exerce cette faculté, elle devra désigner le ou les bénéficiaires de la préemption, dans les dix jours de la notification du refus d'agrément de l'adjudicataire. Le ou les bénéficiaires se trouveront alors substitués purement et simplement à l'adjudicataire non agréé et tenus, aux lieu et place de ce dernier, de toutes les charges et conditions de l'adjudication.

A défaut d'exercice de cette faculté, les parts resteront la propriété de l'associé dont les droits avaient été mis en adjudication.

Toute cession devra comprendre la totalité des parts composant un ou plusieurs groupes.

La cession des parts d'intérêt s'opérera, conformément à l'article 1690 du Code civil, par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle, par inscription sur le registre de la société.

Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci, par l'intermédiaire de son Gérant, y a expressément consenti.

2. Dispositions applicables jusqu'à l'achèvement de l'immeuble social

Jusqu'à l'achèvement de l'immeuble social, le contrat de cession de parts d'intérêt doit préciser obligatoirement.

a. Le nombre de parts cédées, la désignation du ou des lots auxquels les droits cédés donnent vocation, leur consistance telle qu'elle résulte des plans, coupes et élévations, avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et s'il y a lieu, la désignation sommaire de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux, à la jouissance desquels les droits cédés donnent vocation.

Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d'équipement auxquels les droits cédés donnent vocation.

b. Le prix à payer au cédant, tant pour la cession des parts que pour le remboursement des sommes qu'il a déjà versées à la société.

c. Les versements qui restent à faire à la société pour achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble auquel les parts cédées donnent vocation à la date de cession, avec une attestation de la société

indiquant les montants des appels de fonds déjà faits, des sommes versées par le cédant, de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits, et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous. Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d'un notaire :

- Les statuts de la société ;
- L'état descriptif de division et le règlement sus-énoncés ;
- Une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d'immeubles dans lesquels ce ou ces lots se trouvent ; cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marchés ou par une description suffisamment détaillée ; la note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés.

ARTICLE 16 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1. Dans leurs rapports respectifs, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, chacun dans la proportion du nombre de parts d'intérêt qu'il possède.
2. Vis-à-vis des créanciers de la société, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, conformément à l'article 1857 du Code civil, c'est à dire pour leur part virile.
3. Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne pourront exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants-cause, qu'après discussion préalable.

ARTICLE 17 - DECES - INCAPACITE D'UN ASSOCIE

Lesdits héritiers, ayants droit ou représentants, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, faute de quoi et jusqu'à production des pièces justificatives, la gérance peut, si bon lui semble, suspendre l'exercice des droits attachés aux parts d'intérêt de l'associé décédé. De même, l'incapacité civile, la déconfiture, le règlement judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs des associés ne mettent pas fin à la société.

En aucun cas, les héritiers, représentants, créanciers, ayants cause ou ayants droit d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, documents ou valeurs de la société, en demander la licitation ou le partage, autre que le partage partiel en cas de retrait, dans les conditions prévues aux présents statuts, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

- TITRE III -

EDIFICATION DE L'IMMEUBLE SOCIAL – FINANCEMENT

ARTICLE 18 - CONSTRUCTION

L'édification de l'immeuble social sera exécutée selon les règles de l'art.

	DS	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS	DS
10	BH	LM	TD	LG	VA	W	EL

Les travaux ne pourront commencer avant qu'aient été approuvés par l'assemblée générale extraordinaire des associés :

- Le programme de construction ;
- Les plans et devis descriptifs et estimatifs de la construction ;
- L'état descriptif de division de l'immeuble, qui devra être établi conformément aux dispositions de l'article L. 212-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le règlement de copropriété de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article L. 212-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- La constitution des groupes de parts et leur affectation aux différents lots devant composer l'immeuble social ;

ARTICLE 19 - MODALITES DE FINANCEMENT

L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération de construction sera financé au moyen :

Des apports en espèces servant à former le capital social ;

Et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 20.

Toutefois, afin de diminuer l'effort financier des associés, la société pourra contracter, auprès de tout établissement de crédit, les emprunts qui seront jugés utiles par la gérance.

Ces emprunts pourront être contractés en considération seulement de la construction de certains locaux déterminés, et la société pourra aussi obtenir des tiers, tout crédit de démarrage et de relais nécessaires pour assurer la continuité du paiement des travaux dans l'attente des versements à provenir des emprunts ou des engagements des associés.

Les associés qui désireraient recevoir leur attribution sans avoir à se charger d'une part d'emprunt seront tenus d'effectuer dans la caisse sociale, aux époques qui seront convenues avec la gérance, des versements correspondant à cette part d'emprunt.

La gérance fixera le mode, les époques et l'importance des versements, au titre tant de la libération du capital que des appels de fonds, en fonction des échéances que la société aura à couvrir.

ARTICLE 20 - APPELS DE FONDS

Tout associé est tenu de contribuer, en proportion de ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble social, conformément à l'article L. 212-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas où la société obtiendrait des prêts destinés au financement spécifique de la construction d'une catégorie de locaux, le montant de ces prêts viendra en diminution des appels de fonds à la charge des associés ayant vocation à ces locaux et ce, dans les proportions indiquées par les organismes prêteurs. Par contre, les bénéficiaires supporteront, dans les mêmes proportions, le remboursement de ces prêts et le paiement de tous intérêts, commissions, accessoires et frais de toute nature. Les sommes dues pourront faire l'objet d'appels de fonds au sens du présent article.

Les sommes provenant des appels de fonds sont portées sur les livres de la société, au crédit d'un compte spécial ouvert au nom de chaque associé intéressé. Elles constituent une créance contre la

société, non productive d'intérêt et exigible seulement en nature, lors de la liquidation de la société. Ce compte peut être incorporé au capital comme il est dit ci-après.

Aucun gage particulier ne sera accordé pour ces avances et nul ne pourra réclamer le bénéfice d'aucune subrogation dans les droits des tiers.

Aucun retrait, même partiel, ne peut être opéré sur ces comptes par son titulaire, pendant la durée de la société.

La créance résultant du versement des appels de fonds dépassant le capital social est indissolublement liée à chaque groupe de parts et elle suit ce dernier quels qu'en soient les propriétaires successifs. Elle est comprise le cas échéant, dans la vente forcée des groupes de parts prévue à l'article L. 212-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider l'incorporation au capital de la créance, résultant pour tout associé des sommes portées à son crédit dans les livres de la société, au titre des versements d'appels de fonds.

Cette augmentation de capital ne doit absolument pas modifier la part que représente, dans le capital, chaque groupe de parts ; elle a lieu par voie d'élévation de la valeur nominal de la part.

A défaut par associé, d'effectuer à l'échéance un versement exigible, l'intérêt courra de plein droit au profit de la société, au taux avances sur titres de la Banque de France, à compter de la date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable.

Dans le cas où une répartition lésionnaire des parts d'intérêt au sein des groupes de parts ouvrirait le recours d'associés, les uns à l'égard des autres, dans les conditions prévues à l'article L 212-5 du Code de la construction et de l'habitation, les associés concernés n'en seraient pas moins tenus aux appels de fonds à l'égard de la société dans la proportion de leurs droits dans le capital social.

La gérance est autorisée à constituer la société caution hypothécaire des emprunts contractés :

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

L'engagement de la société, dans ce cas, est et doit rester strictement limité aux fractions divisées et indivisées de l'immeuble auxquelles le bénéficiaire du crédit a vocation en jouissance, en vertu des groupes de parts qu'il possède.

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

ARTICLE 21 - DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE

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

De plus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet, privant de plein droit l'associé défaillant de son droit de jouissance, la mise en vente publique de ses parts d'intérêt peut être autorisée par l'assemblée générale.

Celle-ci, convoquée par la gérance, ou en cas d'inaction de celle-ci, par tout associé, décide la mise en vente et fixe la mise à prix ; elle statue sur première convocation à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés ; pour le calcul de ces majorités, il n'est pas tenu compte des parts par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour.

Si l'associé défaillant est titulaire de plusieurs groupes de parts d'intérêt, chacun d'eux peut être mis en vente séparément.

Cette mise en vente est notifiée à tous les associés, y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et publiée dans un des journaux d'annonces l'égalés du lieu du siège social.

La notification de vente publique : montant de la mise à prix, nom et adresse de l'officier public chargé de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente, lieu, jour et heure de la vente, formalité requise pour enchérir.

La vente peut avoir lieu dix jours après l'envoi de cette lettre recommandée. Il y est procédé en une fois, pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, et, faute d'acquéreur au prix fixé par l'assemblée générale, la mise à prix peut être baissée indéfiniment.

Le produit de l'adjudication est affecté par privilège au paiement des sommes dont est redevable, à l'égard de la société, l'associé défaillant, qui reste tenu des appels de fonds mis en recouvrement à la vente. 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 d'intérêts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des parts.

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

Les soussignés conviennent, expressément qu'en cas de défaillance de l'un quelconque des associés, le gérant devra en informer par lettre recommandée avec accusé de réception, les autres associés. A l'issue d'une période de 2 mois de ladite information il sera de convoquer dans les meilleurs délais l'assemblée générale ordinaire, à l'effet de statuer sur l'opportunité de proposer l'acquisition des parts de l'associé défaillant par un ou plusieurs associés ou par un tiers agréé par ladite assemblée.

L'associé défaillant sera tenu de procéder à la cession imposée par l'assemblée dans le délai d'un mois à compter de la notification qui lui sera faite de la décision de ladite assemblée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque associé, en prend ici l'engagement irrévocable.

Pour le cas où l'associé défaillant viendrait à refuser de signer l'acte de cession de ses parts dans les conditions stipulées supra, il y sera contraint par tous les moyens et voies de droits, en supportant les frais de poursuites et de justice.

- TITRE IV –

JOUISSANCE - GESTION ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 22 - JOUISSANCE

Une fois achevée la construction de l'immeuble social, chaque associé entrera en jouissance du ou des lots auxquels il a vocation, en vertu de l'article 14 ci-dessus. Cette jouissance s'exercera dans le respect de toutes les règles posées par le règlement visé à l'article 18 ci-dessus.

ARTICLE 23 - PAIEMENT DES CHARGES

La société exploitante est tenue de subvenir aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parts communes, dans les conditions fixées par le règlement.

ARTICLE 24 - POINT DE DEPART DE LA CONTRIBUTION AUX CHARGES

La terminaison des travaux incombant à la société est constatée par un procès-verbal dressé par le constructeur et la gérance.

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

Toutes les charges de la société, sans aucune exception, qui auront couru du jour de la jouissance, seront supportés par les associés ayant vocation à l'attribution de jouissance des locaux pour lesquels ces emprunts ont été contractés.

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

A partir de ce jour, l'associé est conventionnellement considéré comme étant en possession de son droit de jouissance.

Les associés prendront les locaux à la jouissance desquels ils auront vocation dans l'état où ils se trouveront lors de la terminaison des travaux incombant à la société.

Ils ne pourront exiger de la société l'exécution d'aucun travail, ni aucune fourniture quelconque non prévue au devis approuvé par l'assemblée général extraordinaire des associés.

- TITRE V –

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 25 - DESIGNATION ET POUVOIRS DU OU DES GERANTS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire.

Le gérant ou, s'ils sont plusieurs, chacun des gérants, agissant ensemble ou séparément, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

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

a. Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations dans toutes circonstances et pour tout règlement quelconque ;

b. Il fait toutes études concernant la réalisation de l'objet social, fait dresser tout plans et devis de construction qu'il soumet à l'assemblée général extraordinaire des associés, passe ou résilie avec ou sans indemnités tous traités et marchés avec tous promoteurs, entrepreneurs et fournisseurs ;

c. Il dresse tout plan financier en vue de la réalisation de l'objet social et fixé les dépenses générales d'administration ;

d. 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 social ;

e. Il décide aussi, la création de toutes voies, espaces et services communs, établit tous cahiers de 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 ;

f. Il fait édifier l'immeuble social, exécuter tous travaux, réparations, installations et aménagements et passe à cet effet, tous traités, marchés et commandes ;

g. Il acquiert le matériel et les objets mobiliers utiles aux besoins de la société ;

h. Il engage et congédie tous salariés et collaborateurs, détermine leurs attributions, leurs traitements fixes ou proportionnels, et s'il y lieu, la durée de leurs fonctions ainsi que les autres conditions de leurs de leur admission et de leur retraite ; il organise toutes caisses de secours et de prévoyance ;

i. 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 ;

j. 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 ;

k. Il retire et reçoit de toutes entreprises privées ou publiques et de toutes administrations, notamment de celles des postes, télégraphes et téléphones, comme toutes compagnies de roulage, messageries ou chemins de fer sur les lettres, colis, paquets ou caisses, chargés ou non, recommandés ou non, adressés à la société ; il émet, touche et acquitte tous mandats postaux et télégraphiques, réalise toutes opérations, versements, retraits et virements par la voie de chèques postaux ;

- l. Il signe et accepte tous billets, traites, endos et effets de commerce, et peut cautionner ou avaliser ;
- m. Il contracte tous emprunts pour l'édification de l'immeuble social, sous quelque forme que ce soit, et notamment sous forme d'ouvertures de crédits, auprès d'organismes, en une ou plusieurs fois, pour le montant, la durée et les charges et commissions qu'il jugera convenables, et prend tous engagements comme conséquence de tous crédits d'aval ou promesse d'aval, le tout sans limitation de somme ;
- n. Il confère, à la sûreté de ces opérations, toutes garanties hypothécaires et autres ;
- o. Il contracte toutes assurances contre tout risque aux conditions qu'il avise, ainsi qu'il est dit ci-après ;
- p. Il signe toutes polices, règle tous sinistres, encaisse toutes indemnités.
- q. Enfin, au titre d'assurance-crédit, et sauf décisions contraires de l'assemblée générale extraordinaire, il peut contracter toutes assurances groupe contre le décès des associés en vue de sauvegarder le remboursement des prêts à la construction, étant précisé que chaque associé supportera la partie de prime afférente à ses engagements.
- r. 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 ou règlements judiciaires, accepte tous règlements, reçoit tous dividendes ou collocations ;
- s. Il fait ou autorise tous traités, transactions, compromis ;
- t. 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 ;
- u. Il établit l'état descriptif de division et le règlement prévus ci-dessus, pour être soumis à l'approbation des associés ;
- v. Il fixe, émet et fait souscrire tous appels de fonds nécessités, soit par la construction, soit par le remboursement d'emprunts, soit par la gestion et l'entretien de l'immeuble social. Il ne peut, en aucun cas, détourner de leur affectation spéciale, les fonds provenant des appels de fonds, il en est particulièrement ainsi des sommes destinées à rembourser les emprunts hypothécaires ou leurs annuités au fur et à mesure de leurs échéances ;
- w. Il engage toutes procédures prévues par l'article L 212-4 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 21 ci-dessus contre les associés ne satisfaisant pas aux appels de fonds ou à leurs obligations générales ;
- x. 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 ;
- y. Il fixe les amortissements de toutes natures ;
- z. Il fait toutes propositions d'attribution et de répartition des bénéfices à représenter aux associés.

aa. Enfin, il statue d'une façon générale sur tous les intérêts qui rentrent dans l'administration de la société.

ARTICLE 26 - EXERCICE DES FONCTIONS DU GERANT

Le ou les gérants devront consacrer à l'exercice de leurs mandats tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, et de s'y intéresser.

Si le gérant n'est pas statutaire : Chacun sera révocable ad nutum à tous les moments et sans indemnité.

Il pourra se démettre de ses fonctions, à conditions d'en informer avec un préavis d'un mois, par pli recommandé, soit les associés, s'il est gérant unique, soit le ou les autres gérants s'ils sont plusieurs.

Chacun des gérants pourra recevoir une rémunération fixe ou variable, payable mensuellement, fixée par les associés, et qui sera portée au compte des frais généraux.

Le gérant ne contracte, en sa qualité de gérant et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

Mais, s'il a la qualité d'associé, il est tenu des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'article 16 ci-dessus.

ARTICLE 27 - DECES - INCAPACITE - DEMISSION D'UN GERANT

En cas de décès, d'incapacité légale ou de démission du gérant ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, les associés seront d'urgence convoqués en assemblée ou consultés par correspondance à la diligence des gérants demeurés en fonction, ou à défaut, d'un des associés, à l'effet de pourvoir à son remplacement.

- TITRE VI -

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 28 - DISPOSITIONS COMMUNES

Les convocations aux assemblées sont faites par e-mail avec preuve de réception ou, à défaut, par lettre recommandée adressée à tous les associés, envoyée cinq jours francs au moins avant la réunion, et indiquant sommairement l'objet de l'assemblée. L'assemblée peut toujours se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents et représentés.

Chaque associé ne peut se faire représenter que par un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs. Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants ; il peut être constitué un bureau comprenant, outre le président, les deux plus forts propriétaires de parts d'intérêt présents et acceptants ; un secrétaire pourra être pris en dehors des associés.

Il sera tenu une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés présents et représentés ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux ; cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par le ou les gérants ou, s'il a été constitué un bureau, par le Président et le secrétaire.

Chaque associé dispose d'autant de voix, qu'il possède de parts d'intérêt. Toutefois, pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés disposent du nombre de voix indiqué à l'article 31 ci-après.

Les assemblées générales régulièrement constituées représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur registre spécial et signés soit par le ou les gérants, soit par les membres du bureau s'il en a été constitué. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique ou, s'ils sont plusieurs, par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 29 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire des associés est convoquée par la gérance au moins une fois par an. La première assemblée doit être tenue au plus tard six mois après la fin du premier exercice social.

Elle peut également être convoquée extraordinairement à la demande d'associés représentant le quart au moins du capital social.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont adoptées par des associés représentant au moins la moitié du capital social.

L'assemblée générale ordinaire confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance, dans le cas où les pouvoirs que celle-ci tient des présents statuts seraient insuffisants. Elle nomme, s'il y a lieu, tout nouveau gérant.

L'assemblée générale qui statue annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé entend le rapport de la gérance ; elle discute, approuve ou rectifie ces comptes.

Elle constate l'achèvement de l'immeuble social, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et décide des comptes définitifs de l'opération de construction. Elle prend toutes décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble.

ARTICLE 30 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée Générale Extraordinaire peut, sur l'initiative de la gérance ou à la demande des associés représentant le quart au moins des parts, apporter aux présents statuts toutes modifications. Elle peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ; la prorogation de la société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société en toute autre forme, notamment en société anonyme ou en société à responsabilité limitée ;
- la répartition des parts d'intérêt en groupes indivisibles, à chacun desquels sera affecté un lot de l'état descriptif de division de l'immeuble.

Les décisions devront être prises à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés, pour autoriser la vente publique des parts d'un associé, prévue à l'article 21 ci-dessus.

ARTICLE 31 - DECISIONS CONCERNANT LA GESTION ET L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

A compter de l'achèvement de l'immeuble constaté comme il est dit à l'article 24 ci-dessus, les décisions sont prises par l'assemblée des associés, statuant aux conditions de décompte de voix, de quorum et de majorité fixées par le règlement.

Spécialement les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses ; lorsque celles-ci sont mises, par le règlement, qu'à la charge de certains d'entre eux, seul ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

- TITRE VII –**REGISTRE DES ASSOCIES - INVENTAIRES - BENEFICES****ARTICLE 32 - REGISTRE DES ASSOCIES**

Il est tenu au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, un registre sur lequel sont portés, en regard de l'indication de chacun des groupes de parts et des locaux auxquels ils donnent vocation, les noms, prénoms, domiciles réels ou élus des associés qui en sont propriétaires; il est constamment tenu à jour au moyen des indications contenues dans les notifications faites à la société à l'occasion des changements de domicile des associés et des cessions de parts d'intérêt. Ce registre est tenu à la disposition de chaque associé qui en fait la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

ARTICLE 33 - ECRITURES SOCIALES – INVENTAIRES

Il sera tenu siège social des écritures régulières des opérations de la société.

Il sera établi à chaque fin d'exercice, par les soins du ou des gérants, un inventaire général contenant l'indication de tous les éléments composant l'actif et le passif de la société, un compte de profits et pertes et un bilan résumant l'inventaire.

ARTICLE 34 - BENEFICES - REPARTITION

Au cas où la société viendrait, exceptionnellement, à faire des bénéfices en argent, ceux-ci seraient répartis également entre toutes les parts, après prélèvements de toutes réserves ou amortissements que l'assemblée Générale fixerait sur la proposition de la gérance.

Par dérogation à ces dispositions, le montant total des primes à la construction et des divers avantages qui pourraient être accordés à la société, seront répartis entre les porteurs de parts dans les mêmes proportions que celles prises en considération par le ministère de l'équipement et du logement pour l'attribution de ces primes et avantages.

- TITRE VIII -**PARTAGE PARTIEL - DISSOLUTION - LIQUIDATION -CONTESTATIONS****ARTICLE 35 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Conformément à l'article L 212-9 du Code de la construction et de l'habitation, le retrait anticipé d'un associé ne peut avoir lieu dans les sociétés dont les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance.

ARTICLE 36 - DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée ; elle peut, également, être décidée par anticipation, par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La décision de l'assemblée est opposable aux associés non présents ou non représentés, ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesse d'attribution, absents ou incapables.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance, du Conseil de Surveillance et de tous mandataires.

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

Il est attribué en pleine propriété, à chacun des associés :

- Les fractions divises et indivises d'immeubles constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant ;
- Eventuellement, le droit aux primes à la construction et à tous avantages restant à recevoir, attachés aux lots ainsi attribués.

Le passif social est supporté par chacun des associés et réparti entre eux, proportionnellement au nombre de parts lui appartenant.

Toutefois, le montant des emprunts contractés pour la construction est réparti selon les proportions indiquées par les organismes prêteurs.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au défaut sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession, du legs ou de la donation.

Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Les droits, frais et honoraires occasionnés par le partage sont supportés par les attributaires au prorata du nombre de parts dont ils sont respectivement propriétaires.

Le liquidateur fait établir le projet de partages par acte notarié. Les associés sont invités à comparaître devant notaire, au besoin par sommation du liquidateur, à l'effet de prendre connaissance du projet de partage et de l'approuver ou le contester.

Les associés qui contestent le partage disposent d'un délai de quinze jours à compter de cette date pour assigner le liquidateur en rectification devant le Tribunal de Grande Instance du siège social. A défaut d'assignation dans ledit délai, les attributions faites par le liquidateur deviennent définitives et sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

La publication au fichier immobilier des actes ou décisions constatant les attributions est faite à la diligence du liquidateur.

Pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée subsistent comme pendant le cours de la société et conservent la même force obligatoire vis-à-vis des incapables, des dissidents et des absents.

Pendant le même temps, la personnalité morale de la société continue, de telle sorte que les biens sociaux demeurent la propriété de la société et ne peuvent être considérés comme étant la propriété indivise des associés individuellement, cela même dans les rapports de ces derniers entre eux.

L'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au liquidateur.

Après l'extinction du passif et du passif et des charges sociales, les fonds pouvant disponibles sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTTICLE 37-CONTESTATIONS

Toutes contestations qui, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, pourront s'élever relativement aux affaires sociales, soit entre les associés eux-mêmes, soit entre la société et les associés, soit enfin, entre les associés survivants et les héritiers, ayants droit, ou représentants d'un associé précédé, seront de la compétence des tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE

Les associés sont tenus de notifier à la société ou un liquidateur leurs changements de domicile.

Tout associé est tenu, en cas de contestation, d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, et toutes notifications, significations et assignations doivent être faites à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les exploits sont valablement délivrés en l'immeuble social ; il en est de même pour les besoins des opérations de liquidation et de partage.

- TITRE IX –

CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS D'INTERET

ARTICLE 39 - TABLEAU DES GROUPES

Un tableau des groupes de parts d'intérêt et d'affectation de chacun d'eux aux divers lots de l'état descriptif de division de l'immeuble sera établi ultérieurement ainsi qu'il est dit à l'article 13 ci-dessus.

- TITRE X –

SIGNATURE ELECTRONIQUE

ARTICLE 40 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les soussignés sont convenus de signer les présents statuts sous forme électronique, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

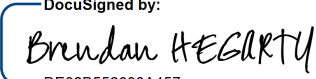
ARTICLE 41 - PROTECTION DES DONNEES

Le rédacteur des présentes déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités juridiques, notamment de formalités. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les soussignés et à les transmettre à certaines administrations.

Les soussignés peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du rédacteur des présentes.
Suivent, en dernières pages, les annexes et signatures des soussignés.

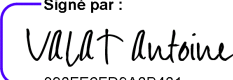
Fait à BAYONNE
Le 16/07/2025

Brendan HEGARTY

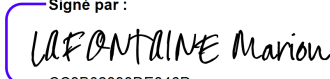
DocuSigned by:

DE02B552698A457...
Leslie GOURINCHAS

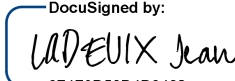
Signé par :

D809CED596D5465...
Antoine VALAT
Société PROGREDIENS IMMO

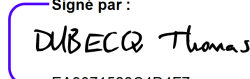
Signé par :

830FE6FD9A0B401...

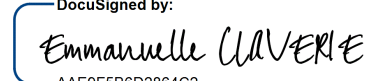
Marion LAFONTAINE

Signé par :

CC3B02898DE846D...
Jean LADEUX

DocuSigned by:

974F8D50D4D3402...

Thomas DUBECQ

Signé par :

EA9071528C4D4F7...
Emmanuelle LADEUX

DocuSigned by:

AAE9F5B6D2864C2...

- ANNEXE 1 -

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Brendan HEGARTY, né le 13 juillet 1989 à BAYONNE (64), de nationalité française, lié avec Madame Marion LAFONTAINE, née le 21 décembre 1990 à CARMAUX (81), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 21 mars 2023 devant l'officier d'état civil de ANGLET,
Demeurant tous deux 1, allée de l'Avenir, 64600 ANGLET,
Membres de l'indivision HEGARTY - LAFONTAINE,

Monsieur Thomas DUBECQ, né le 02 août 1989 à BIARRITZ (64), de nationalité française lié avec Madame Leslie GOURINCHAS, née le 31 mai 1989 à LIMOGES (87), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 21 mars 2022 devant l'officier d'état civil de BIARRITZ, membre de l'indivision DUBECQ - GOURINCHAS,
Demeurant tous deux 30 avenue des Tamames, résidence Tamames, app. 15, 64200 BIARRITZ,
membres de l'indivision DUBECQ – GOURINCHAS,

La société PROGREDIENS IMMO, Société en nom collectif au capital de 2 000 euros, ayant son siège social Chemin d'Artiguelouve, 64110 ST FAUST, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 948 754 072 RCS PAU, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Antoine VALAT,

Monsieur Jean LADEUIX, né le 19 juin 1975 à ST PALAIS (64), de nationalité française, marié avec Madame Emmanuelle LADEUIX née CLAVERIE le 26 novembre 1971 à PARIS (75), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de GARRIS le 07/09/2001,
Demeurant tous deux Quartier Arla, 64120 AMENDEUIX ONEIX,

Agissant en qualité de fondateurs de la Société Civile d'Attribution « 35 LAHOUE », déclarent avoir passé pour le compte de ladite société, en cours de constitution, les actes et engagements détaillés ci-après :

- Recherche de financement en vue de l'acquisition d'un terrain à construire sis 35, avenue Lahouze 64200 BIARRITZ ;
- Signature de l'acte d'acquisition sous conditions suspensives de l'immeuble sis 35, avenue Lahouze 64200 BIARRITZ ;
- Prise de contact avec l'atelier d'architecture ALONSO-SARRAUTE et avec un géomètre (cabinet BIGOURDAN) ;
- Signature et dépôt du permis de construire concernant le terrain sis 35, avenue Lahouze 64200 BIARRITZ ;

	DS	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS	DS
23							

Il est destiné à être annexé audits 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.

- ANNEXE 2 -

MANDAT DONNE AUX GERANTS D'ACCOMPLIR DES ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE**LES SOUSSIGNES :**

Monsieur Brendan HEGARTY, né le 13 juillet 1989 à BAYONNE (64), de nationalité française, lié avec Madame Marion LAFONTAINE, née le 21 décembre 1990 à CARMAUX (81), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 21 mars 2023 devant l'officier d'état civil de ANGLET, Demeurant tous deux 1, allée de l'Avenir, 64600 ANGLET, Membres de l'indivision HEGARTY - LAFONTAINE,

Monsieur Thomas DUBECQ, né le 02 août 1989 à BIARRITZ (64), de nationalité française lié avec Madame Leslie GOURINCHAS, née le 31 mai 1989 à LIMOGES (87), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 21 mars 2022 devant l'officier d'état civil de BIARRITZ, membre de l'indivision DUBECQ - GOURINCHAS, Demeurant tous deux 30 avenue des Tamames, résidence Tamames, app. 15, 64200 BIARRITZ, membres de l'indivision DUBECQ – GOURINCHAS,

La société PROGREDIENS IMMO, Société en nom collectif au capital de 2 000 euros, ayant son siège social Chemin d'Artiguelouve, 64110 ST FAUST, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 948 754 072 RCS PAU, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Antoine VALAT,

Monsieur Jean LADEUIX, né le 19 juin 1975 à ST PALAIS (64), de nationalité française, marié avec Madame Emmanuelle LADEUIX née CLAVERIE le 26 novembre 1971 à PARIS (75), de nationalité française, sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de GARRIS le 07/09/2001, Demeurant tous deux Quartier Arla, 64120 AMENDEUIX ONEIX,

Agissant en qualité de fondateurs de la Société Civile d'Attribution « 35 LAHOUE », donnent mandat à Monsieur Brendan HEGARTY, Monsieur Thomas DUBECQ, Monsieur Antoine VALAT, M. Jean LADEUIX, agissant en qualité de cogérants de la société, avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix, de prendre pour le compte de la société jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les actes et engagements suivants :

- Signer tous contrats, si nécessaire ;
- Souscrire toutes polices d'assurances ;
- Et plus généralement prendre tout engagement ou autre permettant de favoriser le commencement de l'activité sociale ;
- Ouvrir un compte bancaire au nom de la société.

Conformément à l'article R. 210-5 du code de commerce, l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces engagements par ladite société.

	DS	Paraphe	Paraphe	Paraphe	Paraphe	DS	DS
25	BH	LM	TD	LG	VA	W	EL