

45BDN

Société civile de construction-vente au capital de 1.000 €

Siège social : 40 rue Louis Breguet - 97420 Le Port

921 499 661 RCS Saint Denis de la Réunion

STATUTS

Mis à jour suivant par l'Assemblée du 19 février 2025

Article 2 – Objet

Article 3 – Dénomination sociale

Article 21 – Pouvoirs

Article 30 – Bénéfices

Certifiés conformes

La Société OPALE,

Représentée par M. Jacques TANGUY,

Gérant

Signé par :

Tanguy Jacques

7E0D6AF8FEFC410...

I. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

La société est constituée sous la forme d'une Société Civile de construction-vente aux termes des présents statuts.

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 codifié sous les articles L. 211-1 à L. 211-4 du Code de la construction et de l'habitation, par le décret n° 72-1235 du 29 décembre 1972 codifié sous les articles R. 211-1 à R. 211-6 du même code et par les présents statuts.

Elle se prévaut de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires ainsi que de toute disposition fiscale propre à ce type de société.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition d'une ou plusieurs parcelles de terrain ;
- la construction et l'aménagement sur ces parcelles de terrain en une ou plusieurs fois d'un ou plusieurs immeubles et la vente, en totalité ou par lots, d'immeubles construits avant ou après leur achèvement ;
- accessoirement, la location desdits immeubles en stock, en totalité ou pour parties, dans l'attente de leurs ventes ;
- et généralement toutes dispositions se rattachant à la réalisation de l'objet social pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de l'activité sociale.

Les immeubles construits par la Société ne peuvent être attribués, en tout ou partie, en jouissance ou en propriété aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est « **45 BDN** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots "Société Civile de Construction Vente" suivis de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à 40 rue Louis Breguet – 97420 Le Port.

Il pourra être transféré sur décision de la gérance à tout endroit dans un rayon de quinze (15) km et, sur délibération de l'assemblée extraordinaire des associés, à tout autre endroit situé à plus de quinze (15) km.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

II. APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est fait apport de la somme de 1.000 EUROS représentant des apports en numéraire de :

La société GROUPE OPALE ALSEI, la somme de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros,
ci, 999 €

La société GROUPE ALSEI, la somme d'un euro,
ci, 1 €

Laquelle somme sera versée par les Associés dans la caisse sociale après immatriculation de la société à première demande de la gérance et au plus tard quinze jours francs après réception d'une lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de mille (1.000) euros et divisé en mille (1.000) parts sociales d'un euro (1 €) chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs droits, à savoir :

La société OPALE, mille parts sociales,
ci, 1.000 parts sociales
numérotées de 1 à 1.000

TOTAL 1.000 parts sociales

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois sur décision de la collectivité des associés représentant 75 % + 1 part du capital social, par la création de parts sociales nouvelles en représentation d'apports en numéraire ou en nature ainsi qu'en cas d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices.

Dans ce dernier cas, l'augmentation de capital peut s'effectuer également par l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

Le capital social peut être augmenté par voie de conversion de créances sur la société en parts sociales dans la mesure où il s'agit de créances certaines, liquides et exigibles. Une décision de la collectivité des associés représentant 75 % + 1 part du capital social est nécessaire.

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Ce 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 prévues à l'article 13.

L'augmentation du capital est réalisée malgré l'existence de rompus et les associés doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits, afin de souscrire un nombre entier de parts nouvelles.

Lorsque toutes les parts ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la société, à condition d'être agréés par les associés, sinon l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

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 de leurs droits puisse être inférieur à quinze (15) jours.

Les associés pourront, lors de la décision relative à l'augmentation de capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

En cas de renonciation au droit préférentiel de souscription au profit de tiers étrangers à la société, ceux-ci devront être agréés comme prévu à l'article 13.

En cas de renonciation au droit préférentiel de souscription par un ou plusieurs associés, lesdits droits devront être proposés aux autres associés à titre préférentiel avant d'être proposés à des tiers étrangers à la société.

ARTICLE 9 - REDUCTION DE CAPITAL

Sur décision collective des associés représentant 75 % + 1 part du capital social, le capital social peut être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit. La réduction de capital ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

ARTICLE 10 - LIBERATION DU CAPITAL

Les parts souscrites en numéraire seront libérées en tout ou en partie à première demande de la gérance par voie électronique ou par lettre recommandée avec accusé de réception et dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette lettre.

La libération est faite en numéraire, mais elle peut être faite par compensation avec une créance liquide et exigible sur la société. La libération par compensation ne peut intervenir qu'après l'immatriculation de la société.

En cas de retard dans le règlement de ces sommes, celles-ci seront productives de plein droit d'un intérêt au taux d'un (1) % par mois, sans préjudice des poursuites en recouvrement que pourra engager la société contre l'associé défaillant.

ARTICLE 11 - REPRESENTATION DES PARTS

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

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

III. CESSION DE PARTS

ARTICLE 12 - CONSTATATION DES CESSIONS DE PARTS

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit.

La cession est rendue opposable à la société par la voie, soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique, soit encore par transcription sur le registre des associés tenu par les associés, 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, soit par l'avoué près 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.

ARTICLE 13 - AGREMENT DU CESSIONNAIRE

1. Les parts ne peuvent être cédées à titre onéreux ou gratuit, à quelque cessionnaire que ce soit, Associé ou non, conjoint, ascendant ou descendant du cédant, qu'avec le consentement des Associés par décision extraordinaire ; étant ici précisé que les parts sociales détenues par l'Associé Cédant sont prises en compte pour le calcul du quorum et que l'Associé cédant peut prendre part au vote avec les parts sociales qu'il détient ; de même les parts sociales détenues par un Associé qui se serait porté acquéreur des parts sociales de l'Associé cédant sont prises en compte pour le calcul du quorum et ledit Associé acquéreur peut prendre part au vote avec les parts sociales qu'il détient.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé et le nombre de parts à céder, et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans les quinze (15) jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit soit convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément, soit consulter les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés, y compris l'Associé cédant et y compris l'Associé qui se serait porté Acquéreur des parts sociales de l'Associé cédant, dans les (15) quinze jours de la lettre de consultation, doit faire connaître à la gérance, par lettre recommandée AR, s'il accepte la cession proposée.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les huit (8) jours le résultat du vote de l'assemblée ou de la consultation écrite à l'associé vendeur, par lettre recommandée AR.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné aux conditions prévues pour les décisions extraordinaires ou peut, elle-même, procéder au rachat des parts en vue de leur annulation avec le consentement du cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation.

2. 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 (1) mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) 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.

3. Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un (1) 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 au 1 ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés, ou la société, peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue au 2 ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 14 - DROITS RATTACHES AUX PARTS

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

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main 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 indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

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

ARTICLE 15 - DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint commun en biens, lesquels héritiers, ayants droit et conjoint ne sont pas soumis à l'agrément des associés survivants.

Ils doivent justifier de leurs qualités 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.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, les droits attachés auxdites parts seront exercés ainsi qu'il est dit sous l'article 14 des présents statuts.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

Le retrait pourra être également 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 16 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à l'article L. 211-2 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 réel ou élu 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'assurances 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 17 - REGISTRE DES ASSOCIES

Il est tenu au siège social de la société un registre coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à 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 raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les, nom, prénoms, domicile, ou, s'il y a lieu, la raison 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 AR adressée à la société.

ARTICLE 18 - APPEL DE FONDS

Conformément à l'article L. 211-3 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 sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

Les décisions d'appels de fonds prises en application de l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation devront être validées par décision des associés représentant 75 % + 1 part du capital social.

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

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 et, 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 AR 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 son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

IV. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 20 – GERANCE : NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

1. La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par les présents statuts ou par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant de la société est la société OPALE, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis (La Réunion) sous le numéro 520 658 691, nommée à compter de la signature des présents statuts et pour une durée indéterminée.

2. Ces fonctions cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation ou redressement judiciaire, sa démission ou sa révocation.

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 au cours de son mandat par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

4. Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

ARTICLE 21 - POUVOIRS

Dans les rapports entre associés, le gérant a les pouvoirs les plus étendus et peut accomplir tous les actes nécessaires à l'accomplissement de l'objet social.

Le gérant, en la personne de n'importe lequel de ses mandataires sociaux, peut notamment, avec faculté de déléguer, et sans qu'il soit nécessaire de requérir l'accord des associés :

1/ Procéder à la régularisation des actes relatifs à l'acquisition du terrain tel que désigné à l'article 2 :

- signer la promesse de vente sous conditions suspensives du terrain sus-désigné, et l'acte de vente en cas de réalisation des conditions suspensives,
- négocier toute condition suspensive,
- prévoir une faculté de substitution,
- fixer la date d'entrée en jouissance et le transfert de propriété,
- prévoir les modalités de paiement du prix de la vente,
- fixer le montant du dépôt de garantie,
- convenir des charges et conditions de la promesse et de la vente,
- signer tout acte rectificatif, complémentaire ou modificatif,
- en tant que de besoin, en cas de financement des biens acquis, au moyen d'un ou plusieurs prêts bancaires, signer tout acte de prêt ainsi que consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les biens de la société.

2/ Procéder à la régularisation des actes relatifs à l'opération immobilière, objet spécial de la société « 45BDN », savoir :

- tout acte contenant état descriptif de division-règlement de copropriété, et acte modificatif ou rectificatif,
- tout état descriptif de division volumétrique et tout acte modificatif ou rectificatif,

- tout acte de dépôt au rang des minutes du notaire instrumentaire, de l'ensemble des pièces délivrées pour la promotion immobilière de l'opération ci-dessus décrite, après acquisition du terrain,
- tout compromis et vente portant sur un ou plusieurs volumes et/ou lots de copropriété en l'état futur d'achèvement ou achevé,
- tout acte de vente de vente en l'état futur d'achèvement ou achevé
- tout acte rectificatif, actes modificatifs ou tous actes complémentaires de ces actes de vente,
- tout bail portant sur un ou plusieurs volumes et/ou lots de copropriété en l'état futur d'achèvement ou achevé,
- signer les statuts de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre,
- en tant que de besoin, en cas de financement des biens par les acquéreurs de l'opération immobilière, au moyen d'un ou plusieurs prêts bancaires, accepter de consentir une cession d'antériorité dans le bénéfice du privilège de vendeur et de convenir de toute cession de rang.
- requérir toute publicité foncière
- fixer la date d'entrée en jouissance et le transfert de propriété au fur et à mesure de l'achèvement des travaux,
- fixer le délai d'achèvement des travaux, toute pénalité de retard et tolérances de construction,
- signer tout acte de quittance de prix,
- constituer tout séquestre, par prélèvement sur le prix ou au moyen d'un versement complémentaire,
- constituer toute servitude nécessaire à la jouissance ou à l'exploitation des biens immobiliers,
- donner toutes garanties, faire toute déclaration notamment fiscale, donner instruction au Notaire instrumentaire de réaliser les virements des fonds et plus généralement faire le nécessaire en vue de la réalisation des actes de vente,
- emprunter, auprès de tout établissement bancaire ou financier, toute somme nécessaire à la réalisation de l'objet de l'objet social,
- consentir au profit de tout établissement bancaire ou financier toute garantie nécessaire à l'octroi de fonds ou d'engagement financier extrinsèque,
- passer tout marché de travaux, tout contrat de prestation de services en vue de la réalisation de l'objet social.

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

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus ci-dessus. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance. Toute clause limitative des pouvoirs du gérant est inopposable aux tiers.

Le gérant a seul la signature sociale donnée par les mots "pour la société civile de construction vente « 45BDN » le gérant unique", suivis de sa signature ou "l'un des gérants" suivis de sa signature.

ARTICLE 22 - REMUNERATION

La gérance ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions.

Une décision collective des Associés représentant 75 % + 1 part du capital social sera nécessaire pour modifier la rémunération de la gérance.

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, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

ARTICLE 24 - 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, même statutaires, 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 25 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

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

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers du capital social.

ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et comptables et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un (1) 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 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 27 - CONVOCATIONS, ORDRE DU JOUR

Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

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 tout moyen quinze (15) 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 résolutions 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 de l'assemblée 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, nom, 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 émargée 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 2. 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 ; à 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. Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

V. EXERCICE SOCIAL- COMPTES – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre de l'année suivante. Le premier exercice social s'achèvera le 30 septembre 2023.

ARTICLE 29 - COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, le gérant dresse un inventaire avec indication de l'actif et du passif de la société, un compte d'exploitation générale, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Le gérant doit, une (1) 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 27 des présents statuts. Les associés peuvent en prendre connaissance ou copie, au siège social.

Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 30 - BENEFICES

Les produits nets de l'exercice après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tout amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

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

Les résultats sont affectés par priorité entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Toutefois, les associés peuvent décider d'affecter les résultats par décision collective ordinaire suivant qu'il s'agisse de perte, au report à nouveau, ou de bénéfice, soit de l'affecter à un poste « autres réserves », soit de le reporter à nouveau, soit de le distribuer. Dans ce dernier cas, les sommes distribuées sont prélevées par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice, et ensuite sur les réserves dont la société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société se prévaut des dispositions de l'article 239 ter du Code général des impôts.

ARTICLE 31 - COMPTES COURANTS

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

Ces comptes courants porteront intérêt au taux d'intérêt supporté par l'associé au titre de son propre financement lorsque ce financement sera assuré par un établissement de crédit. L'associé devra justifier du taux d'intérêt appliqué par la communication des contrats de financement ou tout document justificatif émanant d'un établissement de crédit ou d'un établissement financier assimilé. Dans les autres hypothèses, les sommes avancées en compte courant ne porteront pas intérêt.

Les sommes mises à disposition de la Société sous forme d'avances en compte courant peuvent être remboursées à tout moment, sur demande de l'associé, à condition toutefois que (i) la trésorerie de la Société le permette et que (ii) le fonds de roulement de la Société soit positif et qu'il demeure positif après le remboursement du compte courant.

A l'approbation des comptes définitifs de l'opération, ces comptes courants seront soldés.

VI. DISSOLUTION - LIQUIDATION

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 et 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

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 la 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

Toute contestation qui pourra s'élever pendant la durée de la société y compris pendant la période de liquidation, entre les associés, ou entre les associés, la gérance et la société, et relative aux affaires sociales, sera de la compétence du tribunal du lieu de la situation de l'immeuble.

Statuts mis à jour par l'Assemblée du 19 février 2025

**Certifiés conformes,
La Société OPALE,
Représentée par M. Jacques TANGUY,
Gérante,**

Signé par :

7E0D6AF8FEFC410...